



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

Organismo Supervisor de la
Inversión en Infraestructura de
Transporte de Uso Público

Presidencia del Consejo Directivo

RESOLUCION DE CONSEJO DIRECTIVO

Nº 0039-2022-CD-OSITRAN

Firmado por:
ZAMBRANO
COPELLO Rosa
Veronica FAU
20420248645 hard
Motivo: Firma Digital
Fecha: 23/09/2022
18:20:36 -0500

Lima, 23 de setiembre de 2022

VISTOS:

El Informe Conjunto Nº 00105-2022-IC-OSITRAN elaborado por la Gerencia de Supervisión y Fiscalización y la Gerencia de Asesoría Jurídica, el Informe Nº 00079-2022-GRE-OSITRAN elaborado por la Gerencia de Regulación y Estudios Económicos; y,

CONSIDERANDO:

Que, de conformidad con el inciso c) del artículo 3 de la Ley Nº 27332, Ley Marco de los Organismos Reguladores de la Inversión Privada en los Servicios Públicos, en ejercicio de su función normativa el Ositrán tiene la facultad de dictar en el ámbito y en materia de su competencia, entre otros, normas de carácter general y mandatos u otras normas de carácter particular referidos a intereses, obligaciones o derechos de las entidades o actividades supervisadas o de sus usuarios;

Que, el artículo 11 del Reglamento Marco de Acceso a la Infraestructura de Transporte de Uso Público, aprobado por Resolución Nº 014-2003-CD-OSITRAN, establece que el Ositrán está facultado para ordenar el otorgamiento del derecho de acceso o sustituir la voluntad de las partes en caso de falta de un acuerdo entre ellas; así, de conformidad con los artículos 43 y 44 de dicho cuerpo normativo, el Consejo Directivo del Ositrán podrá emitir Mandatos de Acceso a solicitud del Usuario Intermedio; determinando, a falta de acuerdo sobre los cargos u otras condiciones de acceso, el contenido íntegro o parcial del Contrato de Acceso;

Que, mediante Carta Nº S/N LATAM de fecha 08 de abril de 2022, Latam Airlines Perú (en adelante, LATAM o Usuario Intermedio) presentó una solicitud de mandato de acceso para acceder a la facilidad esencial de Áreas de Mantenimiento Ejecutiva (Almacén y Oficinas Ejecutivas) para brindar el Servicio Esencial de Mantenimiento de Aeronaves en Hangares y otras Áreas para Aerolíneas en el AIJC, dando inicio al procedimiento administrativo para la emisión del mandato de acceso cuyo trámite se detalla en la sección antecedentes del Informe Conjunto Nº 00105-2022-IC-OSITRAN;

Que, mediante Acuerdo de Consejo Directivo Nº 2442-768-22-CD-OSITRAN de fecha 06 de julio de 2022 se aprobó el Proyecto de Mandato de Acceso, el cual fue notificado a LAP y a LATAM mediante Oficios Nº 06441-2022-GSF-OSITRAN y Nº 06440-2022-GSF-OSITRAN respectivamente, notificados el 11 de julio de 2022;

Que, luego de recibidos y evaluados los comentarios de las partes, la Gerencia de Regulación y Estudios Económicos emitió el Informe Nº 00079-2022-GRE-OSITRAN a través del cual alcanza su opinión con relación a los comentarios efectuados al cargo de acceso correspondiente al servicio esencial materia del presente procedimiento, a efectos que sea incorporado en el mandato respectivo; asimismo, las Gerencia de Supervisión y Fiscalización, y de Asesoría Jurídica emitieron el Informe Conjunto Nº 00105-2022-IC-OSITRAN que tiene por objeto proponer los términos y condiciones del Mandato de Acceso solicitado por el Usuario Intermedio;

Que, con posterioridad a la revisión respectiva, el Consejo Directivo manifiesta su conformidad con los fundamentos y conclusiones del Informe Conjunto Nº 00105-2022-IC-OSITRAN y el Informe Nº 00079-2022-GRE-OSITRAN, razón por la cual los constituye como partes integrantes de la presente Resolución, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 6.2 del Texto Único Ordenado de la Ley Nº 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante Decreto Supremo Nº 004-2019-JUS;

Visado por: MEJIA CORNEJO Juan
Carlos FAU 20420248645 hard
Motivo: Firma Digital
Fecha: 23/09/2022 16:33:51 -0500

Visado por: SHEPUT STUCCHI
Humberto Luis FIR 07720411 hard
Motivo: Firma Digital
Fecha: 23/09/2022 16:12:52 -0500

Visado por: TORRES SANCHEZ
Mariana Tussy FIR 15596616 hard
Motivo: Firma Digital
Fecha: 23/09/2022 13:09:15 -0500

Visado por: QUESADA ORE Luis
Ricardo FAU 20420248645 hard
Motivo: Firma Digital
Fecha: 23/09/2022 12:26:11 -0500



Por lo expuesto, y sobre la base de las funciones previstas en el inciso c) del artículo 3 de la Ley N° 27332, Ley Marco de los Organismos Reguladores de la Inversión Privada en los Servicios Públicos, en el artículo 11 del Reglamento General de OSITRAN, aprobado mediante Decreto Supremo N° 044-2006-PCM y sus modificatorias, y en los incisos 2 y 8 del artículo 7 del Reglamento de Organización y Funciones del Ositrán, aprobado por Decreto Supremo N° 012-2015-PCM y sus modificatorias, estando a lo acordado por el Consejo Directivo en su Sesión Ordinaria N° 776-2022-CD-OSITRAN;

SE RESUELVE:

Artículo 1.- Dictar Mandato de Acceso a Lima Airport Partners S.R.L. en favor de Latam Airlines Perú, para la utilización del Aeropuerto Internacional Jorge Chávez con el fin de que pueda prestar el Servicio Esencial de Mantenimiento de Aeronaves en Hangares y otras Áreas para Aerolíneas (Oficina y Almacén Ejecutivo); estableciendo las condiciones y cargos de acceso que se señalan en el Anexo N° 1, el mismo que forma parte integrante de la presente Resolución.

Artículo 2.- Notificar la presente Resolución conjuntamente con su Anexo N° 1, el Informe Conjunto N° 00105-2022-IC-OSITRAN y el Informe N° 00079-2022-GRE-OSITRAN, a Lima Airport Partners S.R.L. y a Latam Airlines Perú, aerolínea solicitante del Mandato de Acceso dictado.

Artículo 3.- El Mandato de Acceso dictado mediante la presente Resolución estará vigente desde el día siguiente de su publicación en el Diario Oficial El Peruano hasta el 31 de diciembre de 2024, encontrándose su publicación a cargo de la Entidad Prestadora, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 102 del Reglamento Marco de Acceso a la Infraestructura de Transporte de Uso Público. Dicho periodo podrá extenderse hasta que se inicien las operaciones en el nuevo terminal del Aeropuerto Internacional Jorge Chávez, previa aprobación del Ositrán.

Artículo 4.- Disponer la difusión de la presente Resolución conjuntamente con su Anexo N° 1, el Informe Conjunto N° 00105-2022-IC-OSITRAN y el Informe N° 00079-2022-GRE-OSITRAN, en el portal institucional del Ositrán ubicado en la Plataforma Digital Única del Estado Peruano para Orientación al Ciudadano (www.ositran.gob.pe).

Artículo 5.- Disponer que la Gerencia de Supervisión y Fiscalización del Ositrán adopte las medidas necesarias para supervisar el cumplimiento de lo dispuesto en la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.

VERÓNICA ZAMBRANO COPELLO

Presidente del Consejo Directivo

NT: 2022098167

ANEXO I

MANDATO DE ACCESO PARA EL USO DE FACILIDADES ESENCIALES PARA LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO ESENCIAL DE MANTENIMIENTO PREVENTIVO DE AERONAVES (ARRENDAMIENTO DE ÁREAS PARA ALMACÉN Y OFICINAS EJECUTIVAS) EN EL AEROPUERTO INTERNACIONAL “JORGE CHÁVEZ”

Conste por el presente documento, el **Mandato de Acceso para el Uso de Facilidades Esenciales para la prestación del Servicio Esencial de Mantenimiento Preventivo de Aeronaves (Arrendamiento de áreas para almacén y oficinas ejecutivas) en el Aeropuerto Internacional “Jorge Chávez”**, en adelante, “el Mandato”, que celebran de una parte:

- (i) **LIMA AIRPORT PARTNERS S.R.L.**, la que en adelante se denominará “LAP” con Registro Único del Contribuyente N°20501577252 y domicilio en el Edificio Central del Aeropuerto Internacional “Jorge Chávez” sito en Av. Elmer Faucett S/N, Callao, inscrita en la Partida Electrónica N°11250416 del Registro de Personas Jurídicas de Lima y Callao; quien interviene en el presente Mandato debidamente representada por sus Apoderadas, la señora Marieta Paola Loayza Arana, identificada con D.N.I. N° 25839498, y la señora Begoña Maite Lizarzaburu Petrozzi, identificada con D.N.I. N° 42259085, según poder que obra inscrito en la referida Partida; y, de la otra parte;
- (ii) **LATAM AIRLINES PERÚ S.A.** la que en adelante se denominará el “**USUARIO INTERMEDIO**”, con Registro Único del Contribuyente N° 20341841357 , con domicilio en Calle Arica, No 628, Piso 6, Miraflores, Lima, Perú. , inscrito en la Partida Electrónica N° 03014570 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, debidamente representado sus Apoderados, la señora Christel Achata Bottger, identificada con D.N.I N° 44180846 y el señor Boris Saldaña Solari, identificado con D.N.I N° 44255887, de conformidad con los poderes que corre inscritos en la mencionada Partida y cuyos certificados de vigencia forman parte del presente Mandato como Anexo N° 1.

El presente Mandato de Acceso se establece en los términos y condiciones siguientes:

Cláusula Primera. -Antecedentes. -

- 1.1. LAP es una sociedad comercial de responsabilidad limitada, constituida bajo las leyes del Perú. Es la titular del Contrato de Concesión para la Construcción, Mejora, Conservación y Explotación del Aeropuerto Internacional “Jorge Chávez” (en adelante, el Contrato de Concesión), cuya buena pro fue adjudicada con fecha 15 de noviembre de 2000 y dado en concesión por el Estado peruano conforme al Contrato de Concesión celebrado el 14 de febrero de 2001, dentro del marco de la Licitación Pública Especial Internacional convocada por el Comité Especial de Aeropuertos.

Visado por: SHEPUT STUCCHI
Humberto Luis FIR 07720411 hard
Motivo: Firma Digital
Fecha: 16/09/2022 08:29:21 -0500

Visado por: ARROYO TOCTO Victor
Adrian FAU 20420248645 hard
Motivo: Firma Digital
Fecha: 16/09/2022 00:44:55 -0500

Visado por: TORRES SANCHEZ
Maria Tessa FIR 15596616 hard
Motivo: Firma Digital
Fecha: 15/09/2022 21:54:33 -0500

Visado por: ZAMORA BARBOZA
Luis Danilo FAU 20420248645 soft
Motivo: Firma Digital
Fecha: 15/09/2022 21:52:03 -0500

Visado por: CAMPOS FLORES
Luis Danilo FAU 20420248645 soft
Motivo: Firma Digital
Fecha: 15/09/2022 21:11:42 -0500

Visado por: MAMANI OSORIO Ernesto
Alberto FAU 20420248645 soft
Motivo: Firma Digital
Fecha: 15/09/2022 20:42:52 -0500

- 1.2. A efectos de realizar el aprovechamiento económico de los bienes que forman parte del Aeropuerto Internacional Jorge Chávez (en adelante, “el Aeropuerto”), LAP puede (i) administrar, operar y explotar el Aeropuerto y llevar a cabo construcciones en el mismo a fin de prestar servicios aeroportuarios, complementarios y comerciales en ellos, y (ii) usar, explotar y aprovechar los bienes entregados en concesión, incluidas sus construcciones. Dentro de sus instalaciones, el Aeropuerto cuenta con terrenos, almacenes, módulos, oficinas, tiendas, áreas para tiendas, stands, servicios de counters, entre otros bienes muebles e inmuebles debidamente delimitados y especificados, los mismos que forman parte de la referida concesión.
- 1.3. El USUARIO INTERMEDIO es una persona jurídica debidamente constituida y existente válidamente al amparo de las leyes peruanas, cuenta con todas las facultades y poderes necesarios para celebrar este Mandato y desarrollar el objeto del mismo. Adicionalmente, el USUARIO INTERMEDIO cuenta con -y mantendrá vigentes- todas sus Licencias, autorizaciones y permisos para desarrollar las operaciones de Atención de Tráfico de Pasajeros y Equipaje en el Aeropuerto, en especial –pero sin limitarse a- la respectiva certificación emitida por la DGAC.
- 1.4. El USUARIO INTERMEDIO presentó ante LAP mediante cartas S/N de fecha 08 de junio de 2021, sus solicitudes de acceso para brindar el “Servicio Esencial de Mantenimiento Preventivo de Aeronaves” en el AIJC, así como el arrendamiento de las siguientes Facilidades Esenciales: dos (2) Oficinas de Mantenimiento, y un (1) Almacén. Mediante carta C-LAP-GRE-2021-0297, de fecha 19.07.2021, LAP informó respecto de la conformidad brindada a dichas solicitudes y señaló que realizaría la publicación de las solicitudes de acceso correspondientes, en el diario Oficial “El Peruano”, en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 14 y 15 del REA LAP.
- 1.5. Siendo que LAP no recibió solicitud de interés alguna por parte de terceros dentro del plazo legal correspondiente, de acuerdo a lo establecido en el artículo 17 del REA LAP, el procedimiento de acceso que corresponde seguir para acceder a la Facilidad Esencial es a través de la negociación directa. No obstante, siendo que a la fecha existe un Mandato de Acceso respecto de las mismas Facilidades Esenciales y del mismo Servicio Esencial aprobado por el OSITRAN mediante Oficio N° 02965-2021-GSF-OSITRAN de fecha 24 de marzo de 2021, correspondía enviarles el proyecto de Mandato de Acceso recogiendo las mismas condiciones aprobadas por el Regulador.

II. CONTENIDO NORMATIVO

Cláusula Segunda. - Definiciones. -

Toda referencia efectuada en el presente Mandato a “Anexos” y “Cláusulas” se deberá entender efectuada a los anexos y las cláusulas del presente Mandato, salvo indicación expresa en sentido contrario. Los Anexos del presente Mandato forman parte integrante del mismo.

En el presente Mandato, los términos cuyas primeras letras estén consignadas en mayúsculas, tendrán el significado siguiente:

- 2.1 “Accidente”: Es cualquier ocurrencia originada durante el desarrollo de las Actividades del USUARIO INTERMEDIO que ocasione lesiones graves o mortales a alguna persona o daños de consideración a la propiedad.
- 2.2 “Aeropuerto”: significará el Aeropuerto Internacional “Jorge Chávez” ubicado en la Av. Elmer Faucett S/N, distrito y provincia constitucional del Callao, República del Perú.
- 2.3 “Actividades”: Son las actividades que podrá realizar el USUARIO INTERMEDIO como parte del Servicio Esencial de Mantenimiento Preventivo de Aeronaves.
- 2.4 “Almacenes”: Espacios en el Aeropuerto utilizados para depositar materiales necesarios para realizar el mantenimiento preventivo a las aeronaves descrito en la Cláusula Tercera.
- 2.5 “Anexo(s)”: Son los documentos que se refieren en este Mandato bajo esa denominación, y que se ubican al final del mismo. Tienen por objeto determinar y/ o, precisar el alcance de las obligaciones que pactan LAP y el USUARIO INTERMEDIO en el marco del Mandato. Los Anexos serán suscritos por las Partes en todas sus páginas. Los Anexos forman parte del Mandato y, por tanto, son parte integrante del mismo. En este sentido, los Anexos gozan del mismo carácter legalmente vinculante que cualquier otra sección o parte del Mandato.
- 2.6 “Área(s) de Mantenimiento”: Son el(los) espacio(s) utilizado(s) como Almacenes y/u Oficinas de Mantenimiento Ejecutivos y/o Talleres de Apoyo, de acuerdo a las definiciones contenidas en el presente numeral, excluyendo las áreas de loza y/o terreno eriazos, la(s) misma(s) cuya ubicación y características serán determinadas por las Partes y detalladas en el Anexo N° 5 y 6 del Mandato.
- 2.7 “Autoridad Gubernamental”: Significará cualquier gobierno o autoridad nacional, regional, departamental, provincial o municipal, o cualquiera de sus dependencias o agencias, reguladoras o administrativas, o cualquier entidad

u organismo, conforme a Ley, que ejerza poderes ejecutivos, legislativos, administrativos o judiciales, o que pertenezca a cualquiera de los gobiernos, autoridades o instituciones anteriormente citadas, con jurisdicción o materias en cuestión.

- 2.8 “Año”: Se considera al periodo de tiempo transcurrido entre el 01 de enero al 31 de diciembre. Para efectos de la vigencia del presente Mandato, el plazo se computará de acuerdo a lo señalado en la Cláusula Cuarta.
- 2.9 “Cargo de Acceso”: Es la contraprestación económica que, de acuerdo con lo previsto en la Cláusula Quinta, el USUARIO INTERMEDIO está obligado a pagar a LAP por la utilización de (de las) Áreas, las mismas que conforme al REMA y REA de LAP constituye(n) Facilidad(es) Esencial(es).
- 2.10 “Comunicación”: Es toda aquella comunicación efectuada por cualquier medio escrito que dirija una Parte a otra en los términos y condiciones previstos en la Cláusula Trigésimo Sexta del Mandato.
- 2.11 “Concesión o Contrato de Concesión”: Significa el Contrato de Concesión para la Construcción, Mejora, Conservación y Explotación del Aeropuerto Internacional Jorge Chávez firmado entre LAP y el Estado peruano a través del Ministerio de Transportes y Comunicaciones el 14 de febrero de 2001.
- 2.12 “Conocimiento Efectivo”: Se entiende que una Parte ha tomado conocimiento efectivo de un hecho o evento cuando (i) la ocurrencia del mismo le ha sido notificada de conformidad con la Cláusula Trigésimo Sexta, o (ii) cuando dicha Parte declara haber tomado conocimiento de dicho hecho o evento.
- 2.13 “Mandato”: Es el presente Mandato y todos sus Anexos.
- 2.14 “Días o Días calendario”: Son los días comprendidos entre el lunes y el domingo que conforman el calendario gregoriano.
- 2.15 “Días Hábiles”: Son los días laborables en la ciudad de Lima, conforme éstos son determinados en el calendario oficial publicado por las Autoridades Gubernamentales, en que además los bancos estén abiertos al público. Los feriados de mediodía se considerarán días feriados para efectos de la determinación y cómputo de los Días Hábiles.
- 2.16 “DGAC”: Es la Dirección General de Aeronáutica Civil del Perú.
- 2.17 “Facilidad(es) Esencial(es)”: Es la instalación o infraestructura indispensable y/o necesaria para la prestación del Servicio Esencial de Mantenimiento Preventivo de Aeronaves por parte del USUARIO INTERMEDIO, que para efectos del presente Mandato consistirá en las Áreas a ser entregadas por LAP y que serán utilizadas como Área(s) de Mantenimiento Ejecutiva(s).
- 2.18 “Garantía de Fiel Cumplimiento o Carta Fianza”: Carta fianza irrevocable que el USUARIO INTERMEDIO entregará a LAP para garantizar el cumplimiento de sus obligaciones establecidas en el presente Mandato conforme a lo previsto en la Cláusula Vigésima y que forma parte del presente Mandato como Anexo N° 2 a ser insertado por las Partes.

- 2.19 "Incidente": Es todo suceso relacionado con el uso de equipos y/o personas, que desarrollen las Actividades objeto de este Mandato, que no llegue a ser un Accidente, pero que, sin embargo, afecte o pueda afectar la seguridad de los pasajeros y usuarios del Aeropuerto.
- 2.20 "Leyes Aplicables": Son todas las normas legales vigentes al momento de la firma del Mandato de Acceso, y las que se puedan emitir con posterioridad, válidamente, en la República del Perú; entre las que se cuentan las leyes, decretos legislativos, decretos supremos, reglamentos, decisiones vinculantes y cualquier otra prescripción de carácter general que emita válidamente cualquier Autoridad Gubernamental de la República del Perú.
- 2.21 "Licencia(s)": Es (Son) la(s) (aprobación(es), de cualquier índole o naturaleza, que el USUARIO INTERMEDIO requiera de acuerdo con las Leyes Aplicables a fin de realizar las Actividades y en general su operación en el Aeropuerto. Como parte de las Licencias se incluye -sin limitarse - a la certificación y al permiso de operación emitidos por la DGAC o documentos equivalentes otorgados por la autoridad aeronáutica de la nacionalidad del USUARIO INTERMEDIO necesarios para el desarrollo de sus operaciones, las mismas que éste deberá obtener y mantener vigente en todo momento.
- 2.22 "Mantenimiento de aeronaves": Tendrá el significado que le asigne el REA de LAP, así como cualquiera de sus actualizaciones o modificaciones, el mismo que a la emisión del presente Mandato consiste en el mantenimiento preventivo que las aerolíneas se presten a sí mismas, conforme a la RAP 1 y RAP 111.
- 2.23 "Mejoras": Son todos los bienes muebles e inmuebles que resulten de las modificaciones y/o reparaciones y/o que sean resultados de las inversiones que el USUARIO INTERMEDIO realizará a su costo y riesgo, en la(s) Área(s) de acuerdo a lo que se establece en la Cláusula Décimo Sexta del Mandato.
- 2.24 "Mejoras Estructurales": Son las Mejoras a los servicios de energía eléctrica, luz, agua, desagüe, servicio telefónico, data, climatización de ambiente (aire acondicionado), detección y extinción de incendios y otros servicios básicos que puedan ser implementados en el (las) Área(s).
- 2.25 "MTC": Es el Ministerio de Transportes y Comunicaciones.

- 2.29 “Normas de Operación y Mantenimiento de LAP”: Son todas las disposiciones, reglas y procedimientos internos que regulan las condiciones de operación de LAP y se encuentran publicadas en www.lima-airport.com, que el USUARIO INTERMEDIO declara conocer y se obliga a cumplir. Estas normas están referidas a seguridad industrial, higiene y saludocupacional (EHS), salubridad, supervisión de actividades comerciales (campañas, atención al cliente, etc.), especificaciones técnicas, seguridad aeroportuaria, seguridad operacional, medio ambiente (tratamiento de residuos, materiales usados, limpieza, ruido, emisiones de gases, entre otros aspectos), abastecimientos de productos y/o de insumos, conexiones a redes del Aeropuerto (energía, telefonía y telecomunicaciones, HVAC, agua- desagüe, antenas, etc.), instalaciones de sistemas, y demás condiciones y requisitos aplicables para operar en el Aeropuerto. Cualquier cambio, actualización y/o modificación de las disposiciones, reglas o procedimientos internos de LAP, será publicado en la página web citada. Al efecto, se deja constancia que las disposiciones, reglas y procedimientos internos que se refiere el presente numeral, o cualquier cambio, actualización y/o modificación de las mismas serán exigibles al USUARIO INTERMEDIO desde la fecha que LAP cumpla con notificarle mediante correo electrónico, que se ha realizado su publicación en su página web: www.lima-airport.com, siendo responsabilidad del USUARIO INTERMEDIO realizar la revisión de la página web a fin de tomar conocimiento del contenido, cambio, actualización y/o modificación de las disposiciones, reglas y procedimientos internos a que se refiere el presente numeral. Las normas a que se refiere el párrafo anterior están sujetas a lo dispuesto en el REMA y el REA de LAP.
- 2.30 “Oficinas de Mantenimiento”: Espacios en el Aeropuerto utilizados para realizar las gestiones necesarias para brindar el mantenimiento preventivo a las aeronaves descrito en la Cláusula Tercera.
- 2.31 “OSITRAN”: Es el Organismo de Supervisión de la Inversión en Infraestructura de Transporte de Uso Público.
- 2.32 "Partes": Significará conjuntamente el USUARIO INTERMEDIO y LAP.
- 2.33 “Penalidad”: Son todos los pagos dinerarios que el USUARIO INTERMEDIO se obliga a hacer a favor de LAP conforme los términos y condiciones previstas en la Cláusula Vigésimo Segunda del Mandato.
- 2.34 “Pólizas”: Son todas las pólizas de seguros cuyos términos y condiciones han sido acordados por las Partes en la Cláusula Décimo Novena del Mandato.
- 2.35 “Plan de Seguridad y Medio Ambiente”: Es el Plan de Seguridad y Medio Ambiente que se encuentra publicado en www.lima-airport.com.

- 2.36 “RAP”: Se refiere a las Regulaciones Aeronáuticas del Perú, las mismas que son emitidas por la DGAC.
- 2.37 “REA de LAP”: Es el Reglamento de Acceso de LAP aprobado por Resolución del Consejo Directivo de OSITRAN N° 023-2004N° 020-2006-CD-OSITRAN del 25 de mayo por Resolución del Consejo Directivo de OSITRAN N° 051- 2005-CD-OSITRAN del 22 de agosto de 2005 y por Resolución N° 020-2006- CD-OSITRAN de fecha 7 de abril de 2006 y Resolución N° 031-2006- CD-OSITRAN de fecha 14 de junio de 2006, incluyendo cualquier modificación del Reglamento citado que en el futuro pudiera aprobar OSITRAN. El REA de LAP se encuentra publicado en la página web de LAP: www.lima-airport.com.
- 2.38 REMA”: es el Reglamento Marco de Acceso a la Infraestructura de Transporte de Uso Público de OSITRAN, aprobado por la Resolución de Presidencia del Consejo Directivo N° 014-2003-CD/OSITRAN del 23 de setiembre de 2003, modificado por la Resolución de Consejo Directivo N° 054-2005-CD/OSITRAN del 20 de setiembre de 2005 y por Resolución de Consejo Directivo N° 006-2009-CD/OSITRAN, de fecha 28 de enero de 2009.
- 2.39 “Servicio Esencial”: Es el servicio esencial de Mantenimiento Preventivo de Aeronaves en áreas detallado en el Anexo N° 2 de la modificatoria al Reglamento Marco de Acceso a la Infraestructura de Transporte de Uso Público de OSITRAN aprobada mediante Resolución de Consejo Directivo N° 054-2005-CD-OSITRAN, referido específicamente a las Actividades que desarrollará el USUARIO INTERMEDIO en las Áreas a ser utilizadas como Área(s) de Mantenimiento, actividades que se encuentran especificadas en la Cláusula Tercera del presente Mandato.

Cláusula Tercera. - Objeto del Mandato. -

El presente Mandato se suscribe al amparo de lo previsto en los artículos 7° y 19° así como el Anexo N° 2 (Servicios Esenciales) del Reglamento Marco de Acceso a la Infraestructura del Transporte Público del OSITRAN (REMA), así como el Artículo 48° y siguientes del Reglamento de Acceso de LAP (REA LAP).

La finalidad de este Mandato es ceder en arrendamiento al USUARIO INTERMEDIO, el (las) Área (s) calificada(s) como Facilidad (es) Esencial (es) de acuerdo al REMA, a fin de que la(s) misma(s) sea(n) destinada(s) al Servicio Esencial de Mantenimiento Preventivo de Aeronaves.

En consecuencia, el presente Mandato de Acceso tiene por objeto determinar los términos, condiciones y cargo (s) aplicable (s) para que LAP ceda en arrendamiento al USUARIO INTERMEDIO el (las) Área (s) con el fin que este pueda prestar el Servicio Esencial relativo al Mantenimiento Preventivo de Aeronaves.

Cláusula Cuarta. - Plazo de vigencia del Mandato. -

El presente Mandato estará vigente desde el día siguiente de su publicación en el Diario Oficial El Peruano hasta el 31 de diciembre de 2024.

Dicho plazo podría extenderse previa evaluación de LAP y aprobación del OSITRAN, hasta que se inicien las operaciones en el nuevo terminal. En el supuesto antes mencionado, es obligación del Usuario Intermedio continuar ejecutando todas las obligaciones a su cargo contenidas en el presente Mandato.

Cláusula Quinta. - Cargo de Acceso y forma de pago. -

5.1 El USUARIO INTERMEDIO se obliga a pagar mensualmente, por metro cuadrado, en calidad de Cargo de Acceso y por la puesta en disposición del Área la suma siguiente:

- 2 Áreas para Oficina de Mantenimiento Ejecutiva, a razón de US\$ 43.47 por metro cuadrado.
- 1 Área para Almacén de Mantenimiento Ejecutivo a razón de US\$ 11.22 por metro cuadrado.

5.2 A este Cargo de Acceso deberá agregarse el Impuesto General a las Ventas (IGV), o el tributo que lo sustituya (monto que deberá también ser asumido y cancelado por el USUARIO INTERMEDIO).

5.3 El pago del Cargo de Acceso deberá abonarse por periodo adelantado, dentro de los siete (7) primeros Días calendario siguientes de recibida la factura por parte de los Usuarios Intermedios.

El valor del Cargo de Acceso incluye la contraprestación correspondiente a los seguros y fee del operador, así como la limpieza y mantenimiento de las áreas comunes y el mantenimiento del sistema de aire acondicionado.

Están excluidos del Cargo de Acceso, el costo o la contraprestación correspondiente a la provisión de cualquier servicio que pueda requerir el USUARIO INTERMEDIO.

5.4 El USUARIO INTERMEDIO se obliga a pagar tanto el Cargo de Acceso como cualquier otro monto que se devengue a favor de LAP, de acuerdo con lo previsto en el presente Mandato, únicamente en Dólares de los Estados Unidos de América y mediante depósito en efectivo en la Cuenta Bancaria en Moneda Extranjera N° 0004669177 con CCI N° 00700100000466917710 en el Citibank del Perú S.A., abierta a nombre de LIMA AIPORT PARTNERS S.R.L.; no pudiendo realizar el pago de ninguno de dichos conceptos en otra moneda, salvo que LAP lo indicase expresamente y por escrito.

- 5.5 LAP comunicará por escrito al USUARIO INTERMEDIO cualquier cambio vinculado con la cuenta LAP. El USUARIO INTERMEDIO, se obliga a efectuar los pagos en la nueva cuenta abierta por LAP siempre y cuando la Comunicación haya sido hecha por lo menos con una anticipación de cinco (5) Días Hábiles de la fecha en la que el USUARIO INTERMEDIO deba hacer el depósito.

LAP podrá, asimismo, modificar la forma en la que se efectuarán los pagos descritos en la presente Cláusula para lo cual bastará con cursar una Comunicación al USUARIO INTERMEDIO en tal sentido con una anticipación mínima de diez (10) Días Hábiles de la fecha en que operará el cambio pertinente.

- 5.6 En cada oportunidad que efectúe el pago de los Cargos de Acceso y cualquier otro monto establecido en el presente Mandato, el Usuario Intermedio deberá presentar y entregar a LAP copias físicas de las boletas de depósitos respectivas, en un plazo no mayor de tres (3) Días Hábiles de efectuados dichos pagos.
- 5.7 El Cargo de Acceso mensual está sujeto a cualquier modificación que OSITRAN pueda realizar, por lo que el USUARIO INTERMEDIO se compromete a sujetarse a dichos cambios.

Cláusula Sexta. - Declaración del USUARIO INTERMEDIO. -

- 6.1 El USUARIO INTERMEDIO declara conocer que el (las) Área(s) a serle asignada(s) en ejecución del presente Mandato se encuentra(n) en adecuadas condiciones, y que es (son) apropiada(s) para desarrollar las Actividades establecidas en la Cláusula Tercera del presente Mandato. Del mismo modo, declara conocer las características del (de las) Área(s) de Mantenimiento del presente Mandato y que serán establecidas en los Anexos N° 4 y 5 que forman parte del mismo y que serán insertados por las Partes.

- 6.2 El USUARIO INTERMEDIO podrá solicitar a LAP el cambio del (de las) Área(s) asignadas en ejecución del presente Mandato y LAP podrá acceder a dicha solicitud en la medida que cuente con la infraestructura correspondiente. Dicho cambio se producirá en los términos, condiciones y plazos que LAP le comunique.

Esta modificación se hará bajo cuenta, costo y riesgo del USUARIO INTERMEDIO, debiendo dejar de inmediato el (las) Área (s) las Áreas entregada(s).

- 6.3 El USUARIO INTERMEDIO estará obligado a conservar y devolver el (las) Área(s) en el mismo buen estado en que la(s) recibe, tal como consta en el Acta de Entrega y en la Memoria Descriptiva respectiva, salvo el desgaste propio del uso, siendo de su exclusivo costo y responsabilidad su buen

mantenimiento, así como la reparación de cualquier daño y/o desperfecto que un uso descuidado o, de ser el caso, negligente de la(s) misma(s) pudiera afectar dicho estado.

- 6.4 En caso se verifique que el USUARIO INTERMEDIO se encuentra realizando Actividades diferentes a las establecidas en la Cláusula Tercera del presente Mandato, previo apercibimiento por parte de LAP, el USUARIO INTERMEDIO, procederá a desocupar el Área en un plazo de treinta (30) Días Hábiles. Si el USUARIO INTERMEDIO mantuviera el uso y la posesión del (de las) Área(s), realizando actos que desnaturalicen el objeto del Contrato se dará por resuelto el presente Contrato y dicha(s) Áreas) dejará(n) de ser considerada como Facilidad Esencial por lo que pasará a ser considerada como Área comercial, siendo de aplicación las condiciones comerciales vigentes.

En este supuesto, además, el USUARIO INTERMEDIO deberá pagar como Penalidad el monto establecido en la Cláusula Vigésimo Segunda.

- 6.5 El incumplimiento a que se refiere el numeral anterior no podrá ser objeto del mecanismo de subsanación a que hace referencia la Cláusula DécimoTercera.

Cláusula Séptima. -Reubicación del (de las) Área(s). -

- 7.1 El USUARIO INTERMEDIO deja expresa constancia de su aceptación anticipada a que la ubicación del(las) Área(s) a serle asignada(s) en virtud del presente Mandato, sea modificada y le sea reasignada una nueva ubicación dentro del Aeropuerto, siempre que dicha reubicación se deba a las siguientes causales:

- a) La ejecución del Plan Maestro de Desarrollo del Aeropuerto, debidamente aprobado por OSITRAN y por la DGAC.
- b) Motivos técnicos, operacionales o de seguridad debidamente acreditados por LAP ante el OSITRAN.

- 7.2 Para tal efecto, LAP deberá notificar al USUARIO INTERMEDIO de la reubicación, en el plazo y cumpliendo el procedimiento a que se refiere el artículo 22 del REMA.

- 7.3 En cualquier caso, el (las) Área(s) deberá(n) contar con similares y/o equivalentes características a las acordadas en el presente Mandato (salvo en cuanto a la ubicación misma), a fin de evitar en lo posible la interrupción de las operaciones del USUARIO INTERMEDIO.

- 7.4 En el supuesto de reubicación, el USUARIO INTERMEDIO deberá desocupar el (las) Áreas que LAP señale, dentro del plazo máximo de treinta (30) Días Hábiles de recibida la notificación de LAP a la que se refiere el numeral 7.2 de la Cláusula Séptima del presente Mandato. Esta reubicación se hará bajo costo de LAP-
- 7.5 Si en el plazo referido en el párrafo anterior, el USUARIO INTERMEDIO no cumpliera con desocupar por completo el (las) Área(s), el USUARIO INTERMEDIO autoriza a LAP el ejercicio de las facultades establecidas en el numeral 15.2 de la Cláusula Décimo Quinta (Disposición del Área).
- 7.6 Los incumplimientos a que se refiere la presente cláusula no podrán ser objeto del mecanismo de subsanación a que hace referencia la Cláusula Décimo Tercera.

Cláusula Octava. - Inspecciones y Verificaciones. -

- 8.1 El USUARIO INTERMEDIO faculta a LAP a realizar visitas e inspecciones periódicas al (a las) Área(s) durante el plazo de vigencia del Mandato, las cuales podrán consistir entre otros, por aspectos de los propios del objeto del presente Mandato, operativos, de seguridad, orden, limpieza, mantenimiento y cuidado de infraestructura, sobre aspectos eléctricos, usos y otros que LAP estime pertinente. Tales visitas podrán ser notificadas previamente -a criterio de LAP- al USUARIO INTERMEDIO en un plazo mínimo de tres (3) Días Hábiles. Si el USUARIO INTERMEDIO se niega injustificadamente -en opinión de LAP- a la realización de alguna visita o inspección, LAP podrá proceder de acuerdo a lo establecido en el literal b) de la Cláusula Vigésimo Sexta.
- 8.2 Si existiera alguna observación por parte de LAP, como resultado de las visitas e inspecciones a que se refiere el numeral anterior, el USUARIO INTERMEDIO deberá subsanarlas de acuerdo al procedimiento establecido en la Cláusula Décimo Tercera. Asimismo, en caso el USUARIO INTERMEDIO no cumpla con subsanar las observaciones respectivas conforme a lo antes señalado, será de aplicación el procedimiento establecido en dicha Cláusula.

Cláusula Novena.- Gastos y tributos.-

- 9.1 El USUARIO INTERMEDIO se obliga a asumir el pago oportuno de cualquier contribución y/o arbitrio municipal, impuesto, carga y, en general, todo tributo creado o por crearse, que se derive de la ejecución del presente Mandato, y que afecte directa o indirectamente el uso o posesión del (de las) Área(s). En tales supuestos, el USUARIO INTERMEDIO deberá presentar a la Gerencia de Contraloría Financiera de LAP los recibos debidamente cancelados, dentro de los diez (10) Días calendarios posteriores a su cancelación. No obstante, en el supuesto en que LAP efectuara dichos pagos

directamente ante las entidades respectivas, los mismos deberán ser reembolsados por el USUARIO INTERMEDIO dentro del plazo máximo de siete (07) Días Calendario de notificado el requerimiento. Para la presentación de la acreditación del pago tendrán 10 días calendario.

- 9.2 A estos efectos, queda expresamente establecido que el USUARIO INTERMEDIO tiene la obligación de solicitar a la autoridad municipal competente, dentro de un plazo máximo de cinco (5) Días calendario de resuelto o terminado el presente Mandato por cualquier causa, la cancelación de su Licencia Municipal de Funcionamiento. En el caso que el USUARIO INTERMEDIO no cumpliera con lo anterior por causa imputable a ella, independientemente de cualquier otra obligación o responsabilidad, ello será causal de ejecución de la garantía estipulada en la Cláusula Vigésima del presente Mandato.

Cláusula Décima- Responsabilidad. -

- 10.1 El USUARIO INTERMEDIO es responsable ante LAP y frente a terceros, por cualquier daño personal y/o material que, mediante el personal a su cargo (propio o contratado) o a través de materiales / equipo / maquinaria y/o bienes bajo su supervisión, pudieran ocasionarse en el(las) Área(s) asignada(s) y/o en el Aeropuerto, como consecuencia directa del desarrollo de las Actividades del USUARIO INTERMEDIO en el Aeropuerto y -en general- por el uso y aprovechamiento del (de las) Área(s) asignada(s). Paratalefecto, el USUARIO INTERMEDIO se obliga expresamente a asumir los costos de reparación y/o indemnización frente a LAP y/o frente a cualquier tercero que pudieran derivarse según lo indicado.

El USUARIO INTERMEDIO declara que LAP no tendrá ninguna responsabilidad en los casos referidos en el párrafo precedente, de producirse cualquier clase de daños y perjuicios por los daños referidos, debiendo, en tales casos, mantenerla indemne de cualquier acción o reclamo de terceros.

- 10.2 Del mismo modo, LAP es responsable ante el USUARIO INTERMEDIO y frente a terceros, por los daños personales y/o materiales en general que, mediante el personal a su cargo (propio o contratado) o a través de materiales / equipo / maquinaria y/o bienes bajo su supervisión, pudieran ocasionarse en el (las) Área(s) asignadas en el Aeropuerto, sobre los bienes del USUARIO INTERMEDIO ubicados en dichas Áreas, como consecuencia directa del desarrollo de sus actividades, obligándose expresamente a asumir los costos de reparación y/o indemnización que pudieran derivarse según lo indicado, salvo las situaciones en las que en este Mandato se exceptúa expresamente a LAP, de dicha responsabilidad.
- 10.3 Sin perjuicio de lo expuesto en el numeral anterior, ambas Partes quedan liberadas de las responsabilidades imputables al incumplimiento de sus

respectivas obligaciones conforme al presente Mandato, causado con motivo de caso fortuito o de fuerza mayor, entendidos estos conceptos como un hecho extraordinario, imprevisible e irresistible que impida la ejecución de las obligaciones de cada una de las Partes o determine su cumplimiento parcial, tardío y/o defectuoso.

- 10.4 Asimismo, ambas Partes quedan liberadas y exoneradas recíprocamente de toda responsabilidad proveniente del presente Mandato en caso su vigencia, ejecución o aplicación sea afectada o alterada de cualquier forma por decisión del OSITRAN y/o del MTC. El USUARIO INTERMEDIO queda exceptuado de esta liberación y exoneración de responsabilidad cuando la vigencia, ejecución y/o aplicación del presente Mandato se vean afectadas o alteradas de cualquier forma por cualquier incumplimiento contractual o de las Leyes Peruanas por parte del USUARIO INTERMEDIO (incluyendo, pero no limitándose a la pérdida de vigencia o no obtención oportuna por parte del USUARIO INTERMEDIO de cualquiera de sus Licencias).

Cláusula Décimo Primera. - Solicitud de autorizaciones. -

- 11.1 El USUARIO INTERMEDIO deberá gestionar ante LAP, previamente a su utilización la autorización respectiva, mediante una Comunicación, para el uso de (i) medios de comunicación inalámbrica y (ii) carriers telefónicos en el Aeropuerto, debiendo cumplir con los requisitos técnicos y otros pertinentes que LAP pudiera requerirle al efecto. La autorización sólo podrá considerarse concedida cuando LAP así lo exprese por escrito mediante una Comunicación, debiendo LAP comunicar al USUARIO INTERMEDIO el plazo en que será exigible dicha autorización. Una vez, obtenida dicha autorización, el USUARIO INTERMEDIO será responsable de gestionar las licencias correspondientes ante el MTC, CORPAC y las entidades competentes, requeridas para colocar equipos, sistemas inalámbricos y antenas dentro del Aeropuerto.
- 11.2 El USUARIO INTERMEDIO se compromete a acreditar ante LAP a los miembros del personal que contarán con autorización para ingresar a las instalaciones del Aeropuerto, con una anticipación de cuarenta y ocho (48) horas al inicio de las Actividades, entregando la lista del personal empleado, en la cual deberá indicar: (i) nombre completo, (ii) documento de identidad, (iii) la función o actividades concretas a desarrollar en las Áreas dentro del Aeropuerto. La información requerida para otorgar las autorizaciones podrá ser variada por LAP. El USUARIO INTERMEDIO queda obligado además a informar a LAP respecto de cualquier otra persona que realice funciones en el Aeropuerto, de cualquier forma, o modalidad, como consecuencia del presente Mandato, considerando lo señalado en el párrafo siguiente.

Salvo expresa y previa autorización por parte de LAP, el USUARIO INTERMEDIO no podrá gestionar la autorización de persona alguna que no

cumpla funciones estrictamente vinculadas con las Actividades a desarrollarse en las Áreas asignadas.

- 11.3 El USUARIO INTERMEDIO garantiza a LAP que su personal y en general, toda persona que pudiera contar con autorización solicitada por el USUARIO INTERMEDIO: (1) se ubicará sólo en las Áreas del Aeropuerto para las que fue autorizado y que acatará de inmediato las disposiciones que al efecto les señale el personal de seguridad de LAP; (2) usará la identificación, licencia o pase de seguridad de LAP que se le haya asignado; (3) portará en todo momento y en forma visible su identificación, licencia o pase de seguridad otorgado por LAP; (4) cuidará diligentemente las identificaciones, licencias o pases de seguridad entregados por LAP; (5) no utilizará las identificaciones, licencias o pases de seguridad fuera del turno de trabajo que le corresponda; (6) no usará identificaciones, licencias o pases de seguridad falsos o adulterados; (7) devolverá las identificaciones, licencias o pases de seguridad entregados por LAP a solo requerimiento de los representantes de la Gerencia de Seguridad de LAP o de quien LAP determine oportunamente; entre otras obligaciones y disposiciones según establezca LAP. El USUARIO INTERMEDIO asume la responsabilidad frente a LAP por el cumplimiento de estas disposiciones. En caso de incumplimiento, independientemente de cualquier otra obligación o responsabilidad, el USUARIO INTERMEDIO estará obligado a abonar la Penalidad a que se refiere la Cláusula Vigésimo Segunda del presente Mandato por cada incumplimiento, sin perjuicio de la indemnización por cualquier daño ulterior.

Cláusula Décimo Segunda.- Obligaciones generales del USUARIO INTERMEDIO.-

Sin perjuicio de las demás obligaciones a cuyo pleno cumplimiento se compromete en virtud de este Mandato el USUARIO INTERMEDIO se obliga expresamente a lo siguiente:

- 12.1 Usar y cuidar diligentemente el (las) Área(s) entregada(s) y emplearlas exclusivamente para las Actividades indicadas en la Cláusula Tercera del Mandato.
- 12.2 Sujetarse estrictamente a lo dispuesto en las Normas de Operación y Mantenimiento de LAP y, en general, a todo aquello que le resulte de aplicación según lo indique LAP, respecto a garantizar la seguridad integral del Aeropuerto, el cumplimiento del Programa de Seguridad del Aeropuerto, así como de las directivas y disposiciones que dicte LAP. De igual manera, sujetarse a las disposiciones en materia de ingreso y circulación de personas y condiciones de ingreso a las zonas, instalaciones, áreas y servicios del Aeropuerto, con especial énfasis en las zonas restringidas del Aeropuerto. Para tal efecto, el USUARIO INTERMEDIO deberá ser notificado mediante correo electrónico por LAP sobre cualquier aprobación, cambio, actualización y/o modificación de las disposiciones antes mencionadas y/o su publicación

a través de la web de LAP (www.lima-airport.com) siendo responsabilidad del USUARIO INTERMEDIO, realizar la revisión de la página web a fin de tomar conocimiento del contenido, cambio, actualización y/o modificación de las disposiciones, reglas y procedimientos internos a que se refiere el presente numeral.

- 12.3 Contar con una persona de contacto con quien LAP se pueda comunicar para la toma de decisiones en representación del USUARIO INTERMEDIO, vía telefónica o por correo electrónico, con relación a los aspectos relativos a la ejecución del presente Mandato. No siendo necesario que la persona de contacto se encuentre de manera permanente en el Aeropuerto.
- 12.4 Dar mantenimiento al (a las) Área(s) entregada(s), especificada(s) en el Acta de Entrega. Dicho mantenimiento debe cumplir con los estándares de calidad para la conservación de dicha instalación y sus alrededores, que hayan sido establecidos por LAP en las “Normas de Operación y Mantenimiento de LAP”.
- 12.5 Conservar y mantener una presentación del (de las) Área(s) entregadas acorde con la arquitectura y el diseño interior del Aeropuerto por lo que se compromete a darle (s) permanentemente el mantenimiento que fuera necesario siendo de su cuenta y cargo los gastos que ello origine.
- 12.6 Cumplir con el oportuno pago del Cargo de Acceso a que se refiere la Cláusula Quinta del presente Mandato, dentro de los plazos señalados para tales efectos.
- 12.7 De ser aplicable, pagar a LAP puntualmente las sumas que se devenguen por todos los servicios de electricidad, agua, desagüe, servicios de telecomunicaciones (telefonía y Red de Datos), suministro y mantenimiento de aire acondicionado y protección contra incendios, limpieza y mantenimiento de espacios comunes y cualquier otro servicio que se suministre directa o indirectamente en beneficio del USUARIO INTERMEDIO, así como el Impuesto General a las Ventas que grava estos. Ninguna de estas sumas forma parte de los Cargos de Acceso a los que se hace referencia en la Cláusula Quinta. Este pago deberá ser cancelado dentro de los siete (7) Días calendarios posteriores a la presentación de las facturas respectivas por parte de LAP.

Ante la falta de pago de los servicios por un periodo de 2 o más meses o por el periodo de gracia que establezca la Empresa Prestadora del servicio público, el USUARIO INTERMEDIO faculta expresamente a LAP, en coordinación con la entidad prestadora del respectivo servicio efectúe unilateralmente cualquier suspensión o corte, sea éste parcial o total, de cualquiera de los servicios indicados en el párrafo anterior, conforme a la normativa que regula la suspensión o corte del servicio ante la falta de pago en cada Entidad Prestadora del Servicio Público, sin perjuicio del derecho de LAP de aplicar las penalidades y/o intereses respectivos.

- 12.8 Permitir la realización de visitas e inspecciones periódicas en el (las) Área(s) entregada(s) por todo el tiempo que el USUARIO INTERMEDIO mantenga la posesión de las mismas, así como implementar las instrucciones efectuadas por LAP como consecuencia de éstas, de acuerdo con lo establecido en la Cláusula Octava. Para este último caso, las Partes acuerdan que no se considerará como justificación razonable, la discrepancia del USUARIO INTERMEDIO respecto del resultado de la inspección presentado por LAP y demás aspectos relacionados con las inspecciones y/o instrucciones respectivas.
- 12.9 Implementar y ejecutar todas las habilitaciones y/o Mejoras que sean necesarias para la operación del USUARIO INTERMEDIO -dentro del (de las) Área(s)- de acuerdo con lo establecido en las Normas Obligatorias de Operación y Mantenimiento de LAP, previa aprobación expresa y por escrito de LAP. Sin perjuicio de lo expuesto, el USUARIO INTERMEDIO deberá entregar los planos finales correspondientes una vez realizadas las mismas. La ejecución de las construcciones y/o Mejoras y aquellos gastos necesarios para realizarlas, incluyendo la revisión del proyecto y supervisión de las obras a ejecutarse, si fuera el caso, así como las Licencias correspondientes, sin excepción, serán de cuenta exclusiva y responsabilidad del USUARIO INTERMEDIO.
- 12.10 Dar aviso inmediato a LAP en caso se tome Conocimiento Efectivo de cualquier usurpación, perturbación y/o imposición de servidumbre que se realice o intente contra el (las) Área(s); así como de cualquier deterioro o desperfecto que se produjese en la(s) misma(s) y que deba ser reparado.
- 12.11 En caso de producirse algún Incidente o Accidente el USUARIO INTERMEDIO deberá: i) comunicar inmediatamente de ocurrido dicho suceso al CCO-LAP, ii) informar lo ocurrido mediante comunicación escrita a LAP, dentro de las veinticuatro (24) horas posteriores de ocurrido el hecho y, iii) suspender el uso de las maquinarias y/o equipos involucrados. El USUARIO INTERMEDIO deberá asumir el íntegro del costo de la reparación del área y bienes afectados (sea de LAP o de terceros). Si el Incidente o Accidente hubiese sido causado por algún equipo, el USUARIO INTERMEDIO no estará facultada para operar dicho equipo hasta que LAP, a través de sus supervisores de plataforma determine su estado, asimismo si la situación lo amerita, está facultado a exigir una certificación técnica (emitida por una certificadora reconocida en el medio) que acredite que dicho equipo se encuentra en óptimas condiciones para la prestación de su Actividad, salvo que mediara una excepción escrita por parte de LAP. Asimismo, cuando dicho incidente o Accidente involucre daños ocasionados a la infraestructura, equipos o sistemas del Aeropuerto que generen retrasos o paralización de las operaciones aeroportuarias o algún Operador, LAP podrá aplicar la Penalidad establecida en la Cláusula Vigésimo Segunda, siempre y cuando el incidente o accidente se haya producido por causa

imputable al USUARIO INTERMEDIO. Dicha Penalidad se aplica, sin perjuicio de que el USUARIO INTERMEDIO asuma los gastos relacionados a la reparación de los daños producidos. El USUARIO INTERMEDIO asumirá el íntegro de los costos de reparación cuando los daños se hubieran generado por causa imputable a esta y ello haya sido verificado tras realizar la investigación correspondiente, a fin de evitar que se responsabilice al USUARIO INTERMEDIO por hechos fuera de su ámbito de control.

- 12.12 Contar con la previa autorización (expresa y por escrito) de LAP - debiendo cumplir para tales efectos los lineamientos del Manual Humo y/o instrucciones que establezca LAP - para instalar un nuevo aviso y/o letrero externo al (a las) Área(s) entregada(s), o para reemplazar los existentes, sean éstos de cualquier naturaleza y destinados a cualquier finalidad.
- 12.13 No ceder temporal o definitivamente el presente Mandato o entregar, ceder y/o permitir el uso por terceros del (de las) Área(s) asignada(s), bajo ninguna forma o modalidad, sin el consentimiento previo y por escrito de LAP.
- 12.14 No introducir (e impedir que el personal bajo su cargo o supervisión introduzca) en el Aeropuerto sustancias inflamables, explosivas, contaminantes, alucinógenas, o cualquier otro elemento que pueda atentar contra la imagen, integridad y seguridad del Aeropuerto o de los usuarios del mismo, o violen las Leyes Aplicables, y que vayan en contra de "Normas Obligatorias de Operación y Mantenimiento de LAP".
- 12.15 Asumir directa e indirectamente el costo de la reparación de todos los posibles daños que pudiera sufrir el personal a su cargo, así como los equipos y todo bien del USUARIO INTERMEDIO, durante la ejecución del presente Mandato ocasionados por Incidentes y/o Accidentes, atentados o cualquier otro, siempre y cuando sea atribuible al USUARIO INTERMEDIO.
- 12.16 Reponer, en caso de sustracción, pérdida o deterioro de los bienes entregados en Concesión por el Estado peruano a LAP o de propiedad de LAP, por responsabilidad directa del personal asignado por el USUARIO INTERMEDIO; por otros de iguales o similares características a satisfacción de LAP, en el plazo que éste señale.
- 12.17 Obtener el permiso de operación y/o permiso de vuelo otorgados por la DGAC, así como, en su caso, los otorgados por la autoridad aeronáutica de la nacionalidad del USUARIO INTERMEDIO, que sean necesarios para la prestación del servicio que corresponda, así como cualquier otra Licencia requerida por las Leyes Peruanas. En ningún caso el permiso de operación y/o permiso de vuelo podrá permanecer suspendido por más de tres (3) meses.
- 12.18 Cumplir con presentar y/o renovar y/o mantener vigente(s) la Garantía de Fiel Cumplimiento y las pólizas de seguro, dentro de los plazos y conforme al

formato obligatorio que LAP oportunamente hará llegar al USUARIO INTERMEDIO, y demás especificaciones establecidas en el presente Mandato, así como cumplir con el pago de las primas de seguro correspondiente.

- 12.19 Cumplir con restituir la Garantía de Fiel Cumplimiento otorgada, dentro del plazo establecido en la Cláusula Vigésima, en caso de que LAP se haya visto en la necesidad de ejecutarla.
- 12.20 Cumplir con los requisitos contenidos en el REA LAP para la prestación del Servicio Esencial de Mantenimiento de aeronaves, especialmente con lo dispuesto en el Anexo N° 1 del mismo, teniendo en consideración además lo dispuesto en sus Disposiciones Finales.
- 12.21 Disponer el cambio de cualquier miembro de su personal dentro de las veinticuatro horas siguientes de haber recibido una Comunicación a través de la que LAP manifieste la necesidad de reemplazar a dicho personal por causa debidamente justificada.
- 12.22 Implementar programas de limpieza y mantenimiento de la zona asignada afín de evitar acumulación de residuos y proliferación de vectores infecciosos.
- 12.23 Adecuar sus Actividades a los criterios de orden y seguridad de la infraestructura aeroportuaria que LAP comunique. Como parte de esta obligación, el USUARIO INTERMEDIO deberá contratar los sistemas y servicios de comunicación definidos y establecidos por LAP que garantizan el orden y seguridad de la infraestructura aeroportuaria. En todos los casos, el USUARIO INTERMEDIO se obliga a contratar los sistemas y servicios de comunicación de los operadores autorizados por LAP a proveer dichos servicios en el Aeropuerto, entre los que se encuentran, sin que la indicación que sigue tenga carácter taxativo sino únicamente enumerativo, los servicios telefónicos, de comunicación por cable, servicios de acceso a internet y servicios de comunicación para transmisión de datos punto a punto.

Asimismo, el USUARIO INTERMEDIO se obliga a solicitar, obtener y mantener vigentes en todo momento las autorizaciones que correspondan al Ministerio de Transportes y Comunicaciones - MTC, CORPAC y LAP para colocar equipos, sistemas inalámbricos y antenas dentro del Aeropuerto, en forma previa a dicha colocación.

- 12.24 Utilizar obligatoriamente todos los métodos y procedimientos necesarios que se establezcan para evitar daños al medio ambiente, así como cumplir con los métodos y procedimientos para la disposición de residuos en el Aeropuerto y en general cumplir con los requerimientos incluidos en las Normas Obligatorias de Operación y Mantenimiento de LAP.

- 12.25 Atender oportuna y satisfactoriamente los pedidos de información y/o documentación formulados por LAP que se encuentren relacionados de manera directa o indirecta con el presente Mandato.
- 12.26 Cumplir con todas las demás condiciones, términos y demás estipulaciones y compromisos establecidos o indicados en el presente Mandato y sus respectivos Anexos, así como lo dispuesto por el REA LAP.
- 12.27 Cumplir en lo que corresponda las Leyes Aplicables al Mandato.
- 12.28 Contratar a la empresa autorizada por LAP a brindar el servicio de manejo de residuos sólidos (comunes y peligrosos) dentro del Aeropuerto, a fin de garantizar la correcta disposición de los mismos.

En el caso que el USUARIO INTERMEDIO incumpliera cualquiera de las obligaciones asumidas en la presente cláusula, sin perjuicio de los demás efectos que pudieran derivarse conforme a ley y al presente Mandato, LAP quedará facultada a proceder según lo establecido en la Cláusula Décimo Tercera.

Cláusula Décimo Tercera: Subsanación de incumplimientos por parte del USUARIO INTERMEDIO. -

- 13.1 LAP notificará al USUARIO INTERMEDIO mediante una Comunicación en el caso que éste incumpliera con alguna de las obligaciones contenidas en el presente Mandato, para que el USUARIO INTERMEDIO cumpla con la obligación dentro del plazo de siete (07) Días contados desde el día siguiente de dicha notificación. En caso el USUARIO INTERMEDIO no proceda con subsanar la observación dentro del referido plazo se aplicará la Penalidad establecida en la Cláusula Vigésimo Segunda, salvo que se trate de supuestos que originen la resolución del Mandato en cuyo caso se aplicará lo señalado en la Cláusula Vigésimo Sexta del presente Mandato.
- 13.2 En caso el USUARIO INTERMEDIO no cumpla con subsanar el incumplimiento detectado dentro del plazo establecido en el numeral 13.1, su acceso a las Facilidades Esenciales quedará automáticamente suspendido, quedando LAP facultada a tomar todas las medidas que pudieran ser requeridas para negar el acceso a las mismas.
- 13.3 En ningún caso la suspensión del acceso a la infraestructura podrá ser mayor a treinta (30) Días calendario. Transcurrido dicho plazo, se procederá conforme lo establecido en la Cláusula Vigésimo Sexta.

Cláusula Décimo Cuarta. - Obligaciones generales de LAP.-

Sin perjuicio de las otras obligaciones descritas, LAP está obligada a:

- a) Permitir la utilización del (de las) Área(s) de acuerdo con los términos y condiciones previstos en el presente Mandato. Asimismo, LAP queda obligada a procurar la posesión pacífica de dicha(s) Área(s) a favor del USUARIO INTERMEDIO.
- b) Emitir y entregar al USUARIO INTERMEDIO cuando corresponda los comprobantes de pago en los que conste el cumplimiento del pago del Cargo de Acceso pactado en el presente Mandato, así como aquellos en los que conste el pago por los servicios, y otras sumas que deba pagar el primero conforme a lo establecido en el presente Mandato.
- c) En aplicación del literal f) del artículo 8 del REMA, LAP está obligada a poner a disposición del USUARIO INTERMEDIO, vía publicación en su página web, las "Normas de Operación y Mantenimiento de LAP". Para tal efecto, LAP junto con la publicación consignará la fecha a partir de la cual dichas normas serán de cumplimiento obligatorio para EL USUARIO INTERMEDIO, otorgando un plazo razonable para su adecuación.
- d) Otorgar al USUARIO INTERMEDIO las facilidades necesarias para el ingreso del personal, materiales y equipos que sean estrictamente necesarios para ejecutar las Actividades del USUARIO INTERMEDIO, establecidas en la Cláusula Tercera del Mandato, así como las Mejoras mencionadas en la Cláusula Décimo Sexta del presente Mandato.
- e) En el caso que, durante la vigencia del presente Mandato, LAP llegue a un acuerdo con otro USUARIO INTERMEDIO, en lo que se refiere a un Cargo de Acceso y/o condiciones económicas más favorables, éstas deberán aplicarse al presente Mandato, siempre que se trate de Áreas que se encuentren en las mismas condiciones. Similar adecuación deberá realizar LAP cuando OSITRAN emita Mandatos de Acceso que establezcan condiciones más favorables que los Mandatos ya emitidos o que las establecidas en el presente Mandato.
- f) De conformidad con lo establecido en el artículo 22° del REMA, LAP informará al USUARIO INTERMEDIO de los cambios que introduzca en su infraestructura que afecten la relación de Acceso, con al menos treinta (30) Días Hábiles de anticipación al inicio de dichas modificaciones. En el caso en que las modificaciones introducidas por LAP a la Infraestructura generen cambios en las condiciones económicas establecidas en el presente Mandato, las Partes iniciarán el procedimiento de renegociación correspondiente, de conformidad con el procedimiento contemplado en el REMA.
- g) Tomar las medidas necesarias a fin de evitar que, durante la ejecución de las mejoras a su cargo, conforme el Contrato de Concesión del Aeropuerto, se dificulte el normal y óptimo desenvolvimiento de las Actividades del

USUARIO INTERMEDIO establecidas la Cláusula Tercera del presente Mandato.

- h) Levantar la suspensión de acceso al (las) Área(s) asignada(s) de manera inmediata, a más tardar al Día siguiente, de la verificación, por parte de LAP, de la subsanación del incumplimiento notificado al USUARIO INTERMEDIO.
- i) Cumplir con poner a disposición del USUARIO INTERMEDIO, a través de la página web de LAP (www.lima-airport.com), el REA de LAP debidamente aprobado por OSITRAN.
- j) En caso de reubicación del USUARIO INTERMEDIO, de realización de inspecciones del (de las) Área(s), o de disposición de éstas, donde LAP manipule y movilice los bienes del USUARIO INTERMEDIO, LAP se compromete a manipular y movilizar los bienes del USUARIO INTERMEDIO con la diligencia debida.
- k) Entregar al USUARIO INTERMEDIO, los planos en formato DWG de la oficina, considerando las especialidades indicadas en al acta de entrega, así como los certificados de operatividad, según corresponda, dentro del plazo acordado entre las Partes.

Cláusula Décimo Quinta- Disposición del (de las) Áreas. -

- 15.1 Al término del presente Mandato, sea por vencimiento de plazo o por causal de resolución, el USUARIO INTERMEDIO deberá indicar el estado del Área al momento de la devolución y poner a total disposición de LAP, el (las) poner a total disposición de LAP, el (las) Área(s) entregadas así como las Mejoras implementadas en la(s) misma(s), en forma automática y sin necesidad de previo aviso ; lo que deberá suceder en un plazo máximo de diez (10) Días Hábiles, contados a partir del término de la relación. Dicho plazo podrá extenderse a solicitud del USUARIO INTERMEDIO, de ser ello autorizado por escrito y de forma expresa por LAP. Asimismo, si el USUARIO INTERMEDIO mantuviera el uso y posesión del (de las) Área(s) sin contar con título habilitante o autorización de LAP, dicha área dejará de ser considerada como Área de Mantenimiento, por lo tanto, regirán para ella las condiciones comerciales que LAP establezca. Todos los costos en que deba incurrir el USUARIO INTERMEDIO para poner el (las) Área(s) a disposición de LAP serán de cuenta y cargo de éste.
- 15.2 Si el USUARIO INTERMEDIO no cumpliera con desocupar por completo y poner a inmediata disposición de LAP y en buen estado las Áreas y Mejoras, dentro del plazo de diez (10) Días Hábiles antes señalados, se observará lo siguiente:
 - 15.2.1 LAP tendrá – en cualquier momento – la facultad de y el derecho a exigir como indemnización el pago de la Penalidad a que se refiere la Cláusula Vigésimo Segunda del Mandato. El no ejercicio por parte de LAP del derecho conferido en el presente numeral no implicará renuncia alguna a los demás derechos y facultades previstas en este Mandato o en las Leyes Aplicables.

15.2.2 Sin perjuicio del derecho de LAP de cobrar la penalidad referida en el numeral precedente, si el USUARIO INTERMEDIO no hubiera cumplido con desocupar por completo y poner a disposición de LAP el (las) Área(s) respectiva(s), el USUARIO INTERMEDIO autoriza a LAP a fin de que ésta pueda proceder a efectuar, por sus propios medios y con la debida diligencia, el retiro y traslado de los bienes que a tal fecha mantuviera el USUARIO INTERMEDIO en el (las) Área(s) cuya desocupación debiera haber realizado, así como a remover cualquier Mejora que, en dicha(s) Área(s) el USUARIO INTERMEDIO hubiera podido realizar, sin responsabilidad alguna para LAP. Asimismo, LAP estará facultada, a poner a disposición del USUARIO INTERMEDIO los bienes referidos, en el lugar que considere adecuado para lo cual deberá remitir una comunicación simple. En este caso, el retiro y traslado físico de los bienes, así como la remoción de las Mejoras, se realizará previo inventario y constatación notarial, y sin responsabilidad alguna para LAP. En este supuesto, los costos serán asumidos por el USUARIO INTERMEDIO.

15.2.3 Al término del Mandato o resuelta la controversia respectiva, sin perjuicio de lo establecido en el numeral 10.1 de la Cláusula Décima el USUARIO INTERMEDIO declara irrevocablemente que reconoce la expresa facultad de LAP para el retiro y traslado de sus bienes, y en consecuencia renuncia en forma anticipada a interponer cualquier acción que limite, restrinja, suspenda, recorte o anule esta facultad de LAP.

15.3 En caso el USUARIO INTERMEDIO no cumpliera con devolver el (las) Área(s) desocupadas en el mismo buen estado y condiciones operativas que le fueron entregadas, sin otro desgaste que aquel derivado del normal uso de las mismas, éste deberá asumir el costo de las reparaciones que fuera necesario realizar. En caso el USUARIO INTERMEDIO, habiendo devuelto las Áreas, no cumpla con dicha condición, LAP le informará el monto y concepto de dichas reparaciones, adjuntando una copia del comprobante de pago correspondiente, debiendo el USUARIO INTERMEDIO proceder en un máximo de cinco (5) Días Hábiles, a pagar el monto resultante más la retribución, tasa de regulación e IGV correspondientes.

Cláusula Décimo Sexta- Mejoras. -

16.1 El USUARIO INTERMEDIO podrá realizar Mejoras, sean éstas estructurales o no, en el (las) Área(s), siempre y cuando sea técnicamente factible, con previa autorización expresa y por escrito de LAP, teniendo LAP un plazo máximo de quince (15) Días Hábiles, contados desde la fecha de la comunicación de la respectiva solicitud, para dar una respuesta. Para tal efecto, el USUARIO INTERMEDIO deberá enviar previamente a LAP el proyecto de modificación, el mismo que deberá presentar el expediente técnico e incluir los planos correspondientes, para su revisión, con el detalle

de los cambios a introducir, la precisión del tipo de Mejoras de que trate y señalando expresamente si éstas tendrán carácter fijo o removible.

- 16.2 LAP está facultada a observar total o parcialmente el proyecto de modificación; en tal caso, el USUARIO INTERMEDIO deberá variar su proyecto de modificación, si persiste en implementarlo dentro del (de las) Área(s).
- 16.3 En cualquier caso, la decisión final de dicha implementación dependerá exclusivamente del criterio razonable de LAP, entendiéndose que su objetivo es buscar el máximo provecho para el Aeropuerto, sin que ello determine perjuicio alguno para el USUARIO INTERMEDIO.
- 16.4 El USUARIO INTERMEDIO deberá seguir el procedimiento establecido en las Normas Obligatorias de Operación y Mantenimiento de LAP para la habilitación y Mejoras realizadas en el (las) Área(s).
- 16.5 Las Mejoras que el USUARIO INTERMEDIO quede autorizado a efectuar en el (las) Área(s) serán de cuenta y cargo exclusivo de éste, y se realizarán en todos los casos conforme a las disposiciones establecidas por LAP.
- 16.6 El USUARIO INTERMEDIO deberá tomar las medidas necesarias a fin de evitar que durante la ejecución de las Mejoras se dificulte el normal y óptimo desenvolvimiento de las actividades diarias del Aeropuerto y/o se ocasione cualquier tipo de inconveniente, tanto para los usuarios del Aeropuerto como para los trabajadores de LAP y de las demás entidades que desarrollan funciones en el Aeropuerto. LAP brindará las facilidades correspondientes, en la medida que, previamente a la realización de Mejoras, el Usuario Intermedio, haya coordinado con la Gerencia de Operaciones, el cronograma de intervención y esta haya verificado que dicho cronograma no afectará la operación del Aeropuerto.
- 16.7 El USUARIO INTERMEDIO deberá remitir a LAP una copia de los planos según lo construido, dentro de los diez (10) Días calendario de terminadas las Mejoras, los mismos que deberán estar debidamente suscritos por el arquitecto o ingeniero responsable.
- 16.8 Tratándose de las Mejoras Estructurales, además de la aplicación de lo previsto en los numerales anteriores, el USUARIO INTERMEDIO deberá realizar las mismas conforme a los requisitos y procedimientos establecidos por LAP y bajo su supervisión, siendo de costo y cargo del el USUARIO INTERMEDIO el pago por todos los gastos inherentes a estas Mejoras.

A tal efecto, el USUARIO INTERMEDIO deberá correr con los gastos de supervisión requeridos para tal fin. Queda establecido que las Mejoras Estructurales que el Usuario Intermedio realice quedarán en forma automática en beneficio de las Áreas sin que LAP se vea obligado a pagar ningún reembolso por las mismas. A tales efectos, el USUARIO INTERMEDIO deberá cumplir con lo establecido en el Manual HUMO, que forma parte de las Normas de Operación y Mantenimiento de LAP que se encuentran publicadas en la página web de LAP.

- 16.9 En todos los casos mencionados en el acápite precedente, el USUARIO INTERMEDIO será el único responsable por cualquier daño que ocasione a LAP y/o a terceros por la introducción, ejecución y/o falta de mantenimiento de las Mejoras en el (las) Área(s), debiendo mantener a LAP indemne de cualquier reclamo o acción al respecto.
- 16.10 LAP se reserva el derecho de suspender cualquier trabajo de reparación, mantenimiento u otro desarrollado en el (las) Área(s) en caso el USUARIO INTERMEDIO no cumpla con (i) obtener la autorización ante la autoridad competente o (ii) respetar las condiciones de seguridad establecidas en el permiso de trabajo presentado a LAP.
- 16.11 A la terminación del presente Mandato por cualquier causa o en el supuesto referido en la Cláusula Séptima sobre reubicación en relación con las Áreas a ser devueltas a LAP, ésta podrá decidir entre (i) mantener en forma automática todas las Mejoras necesarias, útiles o de recreo que tengan el carácter de fijas y permanentes, cualquiera sea su cuantía y naturaleza, en beneficio de las Áreas, debiendo de ser el caso, reembolsar al USUARIO INTERMEDIO, según se haya acordado al momento de autorizarse la incorporación de la mejora según la cláusula; u (ii) ordenar al USUARIO INTERMEDIO su inmediato retiro sin afectar el buen estado en el que las Áreas deben ser devueltas. Por otra parte, aquellas Mejoras que consistan en la instalación de equipos o mobiliarios que puedan retirarse de las Áreas sin dañar el mismo, deberán ser retiradas por el USUARIO INTERMEDIO por su cuenta y costo. En cualquier caso, el USUARIO INTERMEDIO se encuentra obligado a devolver a LAP las Áreas en las mismas condiciones que le fue entregado y sin otro desgaste que aquél derivado del normal uso de las mismas. Cabe señalar que al momento de la devolución, el Usuario Intermedio deberá presentar los planos as built, así como los certificados de operatividad aplicables a la ITSE.

Cláusula Décimo Séptima. - Confidencialidad.-

- 17.1 Las Partes, así como sus accionistas, funcionarios, trabajadores y cualquier otra persona relacionada con las Partes, se obligan a mantener bajo absoluta reserva y confidencialidad todo tipo de información, incluyendo métodos, técnicas, secretos de negocio, planes y cronogramas de trabajo, resultados y procesos de relevancia económica o técnica a los que pudiera tener acceso, directa o indirectamente, con ocasión de la ejecución del presente Mandato, así como cualquier asunto relacionado con las Partes y/o sus accionistas (en adelante, la "Información Confidencial") que sea considerada como confidencial o reservada de acuerdo a las Leyes Peruanas.
- 17.2 En tal sentido, las Partes se obligan a instruir a todo su personal para que guarde confidencialidad y no divulgue ni revele a terceros la Información Confidencial.

- 17.3 Asimismo, la información confidencial no podrá ser utilizada por las Partes en perjuicio de la otra Parte, ni de sus accionistas, directores, funcionarios, ni en contra de cualquier persona y/o sus accionistas.
- 17.4 Las Partes se obligan a no retirar, entregar o reproducir, o permitir que se entregue, reproduzca o use la información confidencial a la que tuvieren acceso en ejecución de este Mandato, sin el consentimiento previo y expresado por escrito del representante autorizado de la Parte propietaria o potencialmente afectada por dicha entrega, uso o reproducción; salvo que dicha información sea solicitada a través de una orden judicial o administrativa que así lo disponga.
- 17.5 Si una Autoridad Gubernamental solicitase a una Parte la revelación de Información Confidencial, sin perjuicio del cumplimiento de la disposición dada por la Autoridad competente, la parte requerida deberá informar este hecho a la otra Parte, mediante el envío de una Comunicación, dentro de las veinticuatro (24) horas de ocurrido el hecho. La Parte a la que se le requiera la información confidencial deberá adjuntar copia de la solicitud efectuada por la Autoridad competente para conocimiento de la otra parte.
- 17.6 A la terminación del Mandato, o en cualquier momento a petición de una de las Partes, la otra Parte le entregará toda la información confidencial que tenga en su poder o que esté bajo su control.
- 17.7 La obligación de confidencialidad a que se refiere la presente Cláusula se mantendrá vigente hasta que transcurran dos (2) años de la terminación o de la resolución del Mandato.
- 17.8 La revelación de información confidencial en incumplimiento de este Mandato generará responsabilidad civil en la Parte que incumpla.

Cláusula Décimo Octava. - Intereses moratorios y compensatorios. -

- 18.1 En caso de que el USUARIO INTERMEDIO no cumpliera con el pago del Cargo de Acceso oportunamente o de cualquier otro concepto que adeude a LAP en virtud del presente Mandato, quedará automáticamente constituido en mora sin necesidad de requerimiento previo por parte de LAP. En tal caso, se generarán intereses moratorios luego de transcurrido el plazo previsto en la Cláusula Quinta, aplicando la tasa máxima permitida por el Banco Central de Reserva del Perú, así como los intereses compensatorios con la Tasa Activa en Moneda Nacional (TAMN) o con la tasa activa en moneda extranjera (TAMEX) cuando corresponda, que publica la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP, hasta la total cancelación del monto adeudado. Además, serán de cargo del USUARIO INTERMEDIO todos los gastos legales, judiciales y/o administrativos por las acciones que se tenga que desarrollar para la gestión de cobranza.

- 18.2 En todos los casos en que, en virtud del presente Mandato, el USUARIO INTERMEDIO tuviera que reembolsar cualquier suma a favor de LAP por cualquier concepto, además del pago de dicha suma y de los intereses que pudieran devengarse, el USUARIO INTERMEDIO deberá asumir todos los gastos y costos –administrativos, de cobranza, judiciales, arbitrales, etc.- que directa o indirectamente el pago referido pudiera implicar -o hubiera implicado- para LAP.

Cláusula Décimo Novena. - De los Seguros. -

- 19.1 El USUARIO INTERMEDIO se obliga a presentar a LAP, a la suscripción del presente Mandato, una copia de la **Póliza de Seguros de Responsabilidad Civil de Aviación** contratada en la que figure LAP como asegurado adicional y tercero beneficiario para los casos en que los daños sean causados a LAP. La póliza deberá ser contratada hasta por el monto establecido en el REA de LAP, que cubra cualquier siniestro relacionado, directa o indirectamente, al uso o posesión del (de las) Área(s); así como la constancia de cancelación de la prima extendida por una compañía de seguros de clasificación no inferior a "A", de acuerdo a la calificación de riesgo vigente y a plena satisfacción de LAP. Dicha póliza deberá mantenerse vigente durante todo el plazo contractual, pudiendo LAP exigir al USUARIO INTERMEDIO que le acredite ello en cualquier momento.

La Póliza de Responsabilidad Civil de Aviación debe tener como mínimo, las siguientes cláusulas adicionales:

- Locales y operaciones.
- Responsabilidad Civil Patronal.
- Contratistas independientes.
- Responsabilidad Civil Contractual.
- Responsabilidad Civil Cruzada.
- Responsabilidad como consecuencia del transporte.
- Cobertura por el uso de equipos y maquinaria (incluido transporte).
- Incendio y/o explosión y/o agua y/o humo.
- Ascensores, grúas y montacargas.
- Elevadores y maquinaria.
- Locatarios.
- Gastos admitidos y/o de curación inmediatos, hasta por US \$ 1,000.00 por persona.
- Vehículos ajenos.
- Contratistas y/o subcontratistas de obras.
- Uso de armas de fuego.
- Playas de estacionamiento.
- Transporte de personal.
- Alimentos y bebidas.

- Se considerará como tercero a los familiares de los trabajadores y el personal del contratista y/o subcontratista.

La póliza debe señalar explícitamente que cubre el 100% de los daños materiales que pueda sufrir el (las) Área(s) entregada(s) en arrendamiento.

- 19.2 El USUARIO INTERMEDIO deberá contratar una **póliza de seguro Todo Riesgo contra incendio, explosión, terremoto, huelga, daño malicioso, terrorismo, vandalismo, conmoción civil, etc.** cuya suma asegurada será equivalente al valor de los activos empleados en sus operaciones, más el valor de las áreas entregadas y que por tanto que cubra el 100% de los daños materiales que puedan sufrir las Áreas entregadas, así como los ingresos obtenidos por la utilización de estos bienes o espacios de la concesión.

La Póliza de Seguro Contra Todo Riesgo contratada por el USUARIO INTERMEDIO descrita en el párrafo anterior deberá cubrir cualquier siniestro que se pueda presentar en el Área asignada de acuerdo a lo señalado en el Mandato y las Bases y deberá ser presentada a LAP, así como la constancia de cancelación de la prima, quince (15) Días calendario antes del Inicio de Actividades.

Asimismo, la Póliza de Seguros contra Todo Riesgo deberá cubrir los bienes de terceros que estén a su cargo, custodia o control, locales propios o de terceros incluyendo bienes cuando estén siendo izados y/o cargados y/o descargados y/o en tránsito o movilizados. De la misma manera, deberá cubrir cuando menos, daños parciales o totales por inundación, incendio, explosión, terremoto, terrorismo, vandalismo, robo, hurto, conmoción civil.

- 19.3 El USUARIO INTERMEDIO, deberá contratar - o en su caso, asegurarse que sus subcontratistas de ser el caso contraten - un **Seguro Complementario de Trabajo de Riesgo**, en los términos y condiciones establecidos en la Ley N° 26790, normas complementarias y conexas, cuya cobertura deberá incluir la prevención de riesgos de salud, así como la prevención de invalidez y sepelio por causa del desarrollo de trabajo de riesgo. Deberán incluirse como afiliados obligatorios a este seguro a todos los trabajadores del USUARIO INTERMEDIO que durante la ejecución del Mandato realicen Actividades en el Aeropuerto.

Dentro de los cinco (5) primeros Días Hábiles de iniciado el Mandato, el USUARIO INTERMEDIO deberá poner a disposición de LAP una copia del Mandato celebrado con la Entidad Prestadora que asumirá la cobertura de salud por el trabajo de riesgo, así como una copia del Mandato celebrado con la Compañía Aseguradora que asumirá la cobertura de los riesgos de invalidez y sepelio por el trabajo en riesgo.

En caso el USUARIO INTERMEDIO no cumpliera con contratar el Seguro Complementario de Trabajo de Riesgo en los términos y condiciones arriba

mencionados, LAP quedará facultada para hacerlo directamente, quedando adicionalmente autorizada a aplicar en forma automática, los montos derivados de dicha contratación contra la Garantía de Fiel Cumplimiento.

- 19.4 El USUARIO INTERMEDIO deberá contratar una **Póliza Vehicular** para toda la flota que utilice en su operación sea de su propiedad o de terceros en alquiler, con o sin placas de registro, mientras se encuentre en la calle o dentro de las instalaciones del aeropuerto, incluyendo pistas de aterrizaje, plataforma, zonas de parqueo de aeronaves, entre otros, cuyas coberturas sean por:
- a) Daño propio, todo riesgo, incluyendo, pero no limitado a: Choque, vuelco, incendio, robo, rotura de lunas.
 - b) Terremoto, inundación.
 - c) Terrorismo, huelga, conmoción civil, daño malicioso y vandalismo.
 - d) Responsabilidad civil frente a terceros hasta US\$ 250,000 por vehículo.
 - e) Responsabilidad civil en exceso. Capa de US\$ 1'000,000 de suma asegurada, en el agregado anual.
 - f) Responsabilidad civil para pasajeros hasta US\$ 500,000 por vehículo.
 - g) Accidentes personales para pasajeros, cobertura mínima de US\$ 10,000.
- 19.5 El USUARIO INTERMEDIO deberá contratar el **Seguro obligatorio de accidentes de tránsito (SOAT)** para uso propio para los vehículos de su propiedad, alquilados arrendados y/o de terceros, que sean utilizados durante las operaciones objeto del presente Mandato.
- 19.6 Queda claramente establecido que el pago de primas y franquicias y/o los deducibles correspondientes a las pólizas requeridas por el presente Mandato, serán de cargo exclusivo del USUARIO INTERMEDIO.
- 19.7 En los casos en que el USUARIO INTERMEDIO pague la prima en cuotas la(s) póliza(s) contratada(s) conforme al presente Mandato deberá(n) contener una disposición que obligue a la respectiva compañía aseguradora a notificar por escrito a LAP, cualquier incumplimiento por parte del USUARIO INTERMEDIO en el pago de las primas, con por lo menos quince (15) Días calendario de anticipación a la fecha en que el incumplimiento pueda resultaren la cancelación parcial o total de la póliza. La obligación de notificación establecida en la presente Cláusula también se requerirá en caso de cancelación. La póliza respectiva deberá establecer al mismo tiempo que su vencimiento sólo ocurrirá si la compañía aseguradora ha cumplido con la obligación a que se refiere el presente párrafo.
- 19.8 El USUARIO INTERMEDIO deberá cumplir con renovar sus pólizas, debiendo presentar a LAP copia de la factura cancelada por la renovación de sus pólizas dentro de los quince (15) Días calendarios previos al del vencimiento de la póliza a renovar, caso contrario LAP podrá resolver el presente Mandato.

- 19.8 Todas las pólizas deberán contemplar una renuncia expresa respecto al derecho de subrogación en contra de LAP.
- 19.9 Las pólizas de seguros del USUARIO INTERMEDIO serán las principales y cualquier otra póliza mantenida por LAP será considerada como excedente y no contribuirá al pago de indemnizaciones a favor del USUARIO INTERMEDIO.
- 19.10 No obstante lo previsto en los numerales anteriores, si el USUARIO INTERMEDIO no mantiene las pólizas vigentes, tal y como se establece en la presente Cláusula, LAP podrá contratarlas y pagar las primas a costo y por cuenta del USUARIO INTERMEDIO. El monto de tales primas más intereses, desde su pago por LAP hasta su reembolso al mismo, a una tasa de interés anual igual a la tasa de interés más alta que durante dicho período rija en el sistema financiero peruano para operaciones activas en Dólares, deberá ser reembolsado por el USUARIO INTERMEDIO a LAP en un plazo máximo de diez (10) Días calendario contado a partir de la notificación de LAP, sin perjuicio de la ejecución de la Garantía de Fiel Cumplimiento. La facultad conferida a LAP en virtud del presente párrafo no podrá interpretarse, en ningún caso, como una exoneración de las obligaciones que por la presente Cláusula le corresponden al USUARIO INTERMEDIO.
- 19.11 En la Póliza de Seguros correspondiente, deberá establecerse expresamente que LAP queda liberado de todo tipo de responsabilidad frente a terceros, como consecuencia de algún acto producido o generado por el USUARIO INTERMEDIO, sus trabajadores o dependientes, directa o indirectamente.
- 19.12 Las Pólizas de Seguros presentadas por el USUARIO INTERMEDIO podrán ser las mismas que hubiera presentado a otras instituciones (como la DGAC), siempre que dicha póliza cubra los riesgos de las operaciones relacionadas al presente servicio y estén endosadas a favor de LAP.

Cláusula Vigésima. - Garantía de Fiel Cumplimiento. -

- 20.1 El USUARIO INTERMEDIO se obliga a entregar a LAP a la firma del presente Mandato, como Garantía de Fiel Cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones asumidas en virtud del presente Mandato, una carta fianza bancaria o un depósito en efectivo de acuerdo a lo establecido en el REA de LAP. En el caso se opte por lo primero, dicha Carta Fianza deberá otorgarse por entidades bancarias de primer nivel, con una vigencia igual a la del presente Mandato más treinta (30) Días calendarios adicionales. La carta fianza (incluyendo sus renovaciones) será incondicional, solidaria, irrevocable, sin beneficio de excusión, y de ejecución automática al sólo requerimiento de LAP.
- 20.2 En el caso de renovaciones anuales, el USUARIO INTERMEDIO deberá presentar a LAP con treinta (30) Días calendario de anticipación, previos al vencimiento de la Carta Fianza respectiva, la carta fianza renovada. En este

supuesto, las cartas fianza renovadas que de ser el caso se presenten anualmente deberán tener un plazo de vencimiento igual al plazo anual correspondiente más treinta (30) Días calendario adicionales. En caso de incumplimiento serán de aplicación las Penalidades establecidas en la Cláusula Vigésimo Segunda del presente Mandato.

- 20.3 Para estos efectos, se considerará que son entidades bancarias de primer nivel establecidas en el Perú, a aquellas que tengan el mejor nivel de calificación de riesgo otorgada por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP (Categoría A), conforme con lo establecido en el Reglamento para la Clasificación de Empresas de los sistemas financieros y de seguros aprobado mediante la Resolución SBS N° 18400-2010 (o con la norma que oportunamente lo sustituya o modifique) así como las entidades bancarias extranjeras que sean calificadas como bancos de primera categoría por el Banco Central de Reserva del Perú.
- 20.4 La Garantía de Fiel Cumplimiento garantizará a su vez el pago íntegro, exacto y oportuno y total del Cargo de Acceso, de las Penalidades pactadas, de los servicios y sus gastos administrativos, de los intereses y/o gastos administrativos que la demora en el pago de los Cargos de Acceso genere, de los arbitrios, contribuciones e impuestos, así como de las Penalidades los gastos legales de cobro al USUARIO INTERMEDIO según el presente Mandato; y, en general, el oportuno y cabal cumplimiento de toda obligación cuantificable derivada directa o indirectamente del presente Mandato que sea de cargo del USUARIO INTERMEDIO. Dicha Garantía de Fiel Cumplimiento garantizará el fiel y oportuno cumplimiento de, inclusive, aquellas obligaciones que quedasen pendientes de ejecución por el USUARIO INTERMEDIO una vez terminado, por cualquier causa, el presente Mandato, permaneciendo válida y vigente hasta que no exista obligación alguna pendiente de cargo del USUARIO INTERMEDIO, considerando el plazo de vigencia de la misma según lo establecido en el numeral 20.1 precedente.
- 20.5 La ejecución de la Garantía de Fiel Cumplimiento puede ser total o parcial, y se producirá cuando exista un saldo deudor vencido, debidamente informado y acreditado ante el USUARIO INTERMEDIO. En tal caso, LAP procederá automáticamente a imputar el producto de la carta fianza materia de ejecución dicho saldo. Una vez realizada la ejecución, LAP remitirá la liquidación de deudas al USUARIO INTERMEDIO, la misma que podrá ser observada por ésta dentro de un plazo no mayor de cinco (5) Días Hábiles de recibida, luego de la cual, se considerará que no tiene reclamación alguna que realizar y que se encuentra conforme con el monto ejecutado.
- 20.6 En caso de ejecución total o parcial de la carta fianza, el USUARIO INTERMEDIO se obliga a restituir la Garantía de Fiel Cumplimiento ejecutada por el mismo monto hasta por el cual fue otorgada inicialmente, dentro de un plazo de quince (15) Días calendario de comunicada la ejecución.

El USUARIO INTERMEDIO faculta a LAP a retener, en calidad de garantía mobiliaria, todo monto proveniente de la ejecución de la carta fianza que no hubiera sido imputado por LAP contra el saldo deudor que pudiera mantener el USUARIO INTERMEDIO. La garantía mobiliaria referida respaldará el cumplimiento por el USUARIO INTERMEDIO de todas y cada una de las obligaciones asumidas por ésta en virtud del presente Mandato, manteniéndose vigente hasta el momento en que el USUARIO INTERMEDIO cumpla con emitir (conforme a lo indicado en los acápite precedentes) y entregar a LAP la nueva Garantía de Fiel Cumplimiento que reemplace a la ejecutada. Al efecto, LAP queda autorizada por el USUARIO INTERMEDIO a imputar directamente contra la garantía mobiliaria referida cualquier saldo deudor que éste tuviera pendiente o se generase en virtud del presente Mandato.

El monto de dicha garantía mobiliaria que no fuera imputado por LAP para garantizar el cumplimiento de las obligaciones del USUARIO INTERMEDIO, será devuelto a éste (sin intereses) contra la recepción por parte de LAP de la nueva Garantía de Fiel Cumplimiento.

20.7 La Garantía de Fiel Cumplimiento deberá ser emitida acorde al modelo establecido en el REA de LAP. En este sentido, el USUARIO INTERMEDIO es totalmente responsable por la emisión de la Carta Fianza de acuerdo al modelo indicado. En caso dicha carta fianza no haya sido emitida de acuerdo al modelo indicado, el USUARIO INTERMEDIO se obliga a emitir una nueva Carta Fianza a su cuenta y costo. En este supuesto, LAP considerará como incumplida la obligación del USUARIO INTERMEDIO materia de la presente cláusula, así como de la obligación establecida en el numeral 12.22 de la Cláusula Décimo Segunda del presente Mandato.

20.8 El USUARIO INTERMEDIO podrá presentar como Garantía de Fiel Cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones un Depósito en Garantía, al que le serán aplicables las siguientes disposiciones:

20.8.1 El Depósito en Garantía deberá ser transferido en la cuenta bancaria que LAP indique para tal fin. Asimismo, este no tendría que ser renovado, toda vez que, al no contar con una fecha de vencimiento, dicho depósito podría seguir garantizando las obligaciones de la renovación, salvo que el Depósito en Garantía haya sido ejecutado y tenga que ser restituido.

20.8.2 La ejecución del Depósito en Garantía podrá ser total o parcial y se producirá cuando exista un saldo deudor vencido y comunicado al USUARIO INTERMEDIO. Una vez realizada la ejecución, LAP remitirá la liquidación de la deuda al USUARIO INTERMEDIO.

LAP comunicará al USUARIO INTERMEDIO (a través de una carta o un correo electrónico) sobre la deuda vencida, requiriendo además el cumplimiento inmediato o de lo contrario se ejecutará la garantía. En dicha comunicación el USUARIO INTERMEDIO ya tendrá conocimiento de la deuda (pre-liquidación). Luego se procederá con la ejecución de la garantía, y una vez realizada esta ejecución, LAP remitirá la liquidación final de la deuda al USUARIO INTERMEDIO (la cual ya habría sido puesta en conocimiento con la comunicación inicial).

En caso de ejecución total del Depósito en Garantía, el USUARIO INTERMEDIO se obliga a restituirla por el mismo monto, salvo que corresponda una actualización del monto, dentro de un plazo máximo de quince (15) Días Calendarios, contados a partir de la fecha de recepción de la comunicación antes referida. Por su parte, en caso exista una ejecución parcial, el USUARIO INTERMEDIO deberá de depositar el diferencial en el mismo plazo antes indicado, caso contrario, LAP se encontrará facultado a ejecutar el saldo de la ejecución parcial como penalidad.

20.8.3 Al Depósito en Garantía le serán aplicables los términos y condiciones establecidos en el Contrato sobre la Carta Fianza de Garantía de Fiel Cumplimiento, en lo que resulte aplicable.

20.8.4 Si al finalizar el vencimiento del Contrato, no se hubiera ejecutado el Depósito en Garantía, y el USUARIO INTERMEDIO mantuvieran deudas por pagar a favor de LAP, se autoriza a LAP a utilizar el depósito en Garantía por la compensación de dichas deudas.

20.8.5 Considerando lo indicado en el numeral precedente, y siempre que no exista deuda pendiente del USUARIO INTERMEDIO con LAP, para la devolución del Depósito en Garantía, ya sea por cambio a una Carta Fianza o por vencimiento del Contrato, en caso no haya sido ejecutado y no exista incumplimiento pendientes ,LAP - en un periodo de quince (15) días calendario contados desde el vencimiento o comunicación del USUARIO INTERMEDIO - procederá a devolver el Depósito en Garantía, dentro del plazo de vigencia de este, mediante depósito en efectivo bancario a la siguiente cuenta a nombre del USUARIO INTERMEDIO. Asimismo, el depósito en garantía deberá regirse por las disposiciones previstas en el REA LAP para cada Servicio o Facilidad Esencial.

Cláusula Vigésimo Primera. - Devolución de la Garantía de Fiel Cumplimiento.-

21.1 La Garantía de Fiel Cumplimiento será devuelta al USUARIO INTERMEDIO, dentro de los treinta (30) Días calendarios posteriores a la terminación del arrendamiento, siempre que no haya sido ejecutada, sin la aplicación de interés alguno, luego que LAP verifique lo siguiente según corresponda:

- a) La previa y absoluta disponibilidad de LAP del (de las) Área(s), la(s) misma(s) que deberá(n) estar desocupada(s), según los términos previstos en las disposiciones respectivas del presente Mandato.
- b) Que el (las) Área(s) se encuentre(n) en las mismas condiciones en las que fue (ron) entregada(s) al USUARIO INTERMEDIO, salvo su uso ordinario y diligente o con las Mejoras que hubieren sido efectuadas según lo establecido en la Cláusula Décimo Sexta.
- c) Que el USUARIO INTERMEDIO no adeude suma alguna a LAP por concepto de pago del Cargo de Acceso, intereses, contribuciones,

servicios, impuestos, arbitrios, indemnizaciones, Penalidades y/o, en general, concepto alguno.

- 21.2 En caso de existir alguna deuda o daños en el (las) Área(s) entregada(s) en virtud del presente Mandato, la deuda o el costo de reparación respectiva serán deducidos de la Garantía de Fiel Cumplimiento a que se refiere la Cláusula anterior, siempre y cuando estén debidamente acreditados y se verifique que los daños hayan sido ocasionados por los USUARIOS INTERMEDIOS.

Cláusula Vigésimo Segunda.- Penalidad por incumplimiento. -

- 22.1 En caso el USUARIO INTERMEDIO incumpliera cualquiera de las obligaciones previstas en el presente Mandato, previo apercibimiento de LAP conforme a lo señalado en el numeral 13.1 de la Cláusula Décimo Tercera, éste estará obligado a abonar el importe de US \$ 500. 00 (Quinientos y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América) por cada evento de incumplimiento.

La Penalidad antes mencionada será de aplicación hasta que el USUARIO INTERMEDIO subsane su conducta y/o proceda con la devolución del Área en los casos que corresponda, lo que suceda primero.

- 22.2 En el caso de incumplimientos que originen la resolución de pleno derecho del Mandato se procederá con la ejecución de la Garantía de Fiel Cumplimiento estipulada en la Cláusula Vigésima del presente Mandato como Penalidad, y sin perjuicio de la indemnización de cualquier daño ulterior.

Todo lo antes mencionado, sin perjuicio de la indemnización por cualquier daño ulterior, así como del ejercicio por parte de LAP de los demás derechos conferidos por ley o por el presente instrumento (incluyendo -pero no limitándose al derecho de LAP de optar por la resolución de pleno derecho del Mandato).

- 22.3 La Penalidad referida en el numeral anterior se devengará una vez que LAP requiera, mediante una Comunicación escrita al USUARIO INTERMEDIO, el cumplimiento de la obligación respectiva y/o la resolución de pleno derecho del Mandato, y siempre que LAP requiera expresamente -en la misma Comunicación o en documento aparte- el pago de la referida Penalidad. Para el cobro de dicha Penalidad -y de cualquier suma que, por cualquier concepto, el USUARIO INTERMEDIO mantuviera impaga- LAP podrá ejecutar la Garantía de Fiel Cumplimiento a que se refiere la Cláusula Vigésima del Mandato.

Cláusula Vigésimo Tercera. - De la Seguridad y Salud Ocupacional. -

El USUARIO INTERMEDIO deberá cumplir con las obligaciones que a continuación se señalan, referidas a Seguridad y Salud Ocupacional según aplique:

23.1 El USUARIO INTERMEDIO se obliga de modo especial y con carácter irrevocable, a dar estricto cumplimiento a: a) el Contrato de Concesión; b) las Leyes Peruanas aplicables a las actividades, servicios u operaciones en el Aeropuerto; c) la Ley de Seguridad y Salud en el Trabajo y su Reglamento, así como las normas complementarias sobre la materia; d) Las Normas Obligatorias de Operación y Mantenimiento de LAP, notificadas previamente al USUARIO INTERMEDIO y publicadas en <http://www.lima-airport.com> de conformidad con lo establecido en el numeral 2.29 de la Cláusula Segunda; y e) Reglamento de Uso de Zonas Comunes LAP; normativas y documentos que el USUARIO INTERMEDIO declara conocer en su contenido y alcances, y cuyo cumplimiento y/o preparación es de su exclusiva responsabilidad.

23.2 En caso el plazo de vigencia del Mandato supere los noventa (90) Días calendario, el USUARIO INTERMEDIO estará obligado a participar las veces que sean convocados en el Comité Ambiental, Seguridad y Salud Ocupacional – CASSO-; así como el Comité de Seguridad y Salud Ocupacional – COSSO - ambos presididos por LAP, los cuales estarán conformados por las empresas que realizan actividades en el Aeropuerto. A tal efecto, LAP enviará la convocatoria correspondiente con un plazo no menor de 15 Días Calendario de la fecha de realización. Asimismo, el USUARIO INTERMEDIO designará a dos (02) miembros, actuando uno en calidad de titular y el otro en calidad de suplente.

Queda establecido que el USUARIO INTERMEDIO será convocada al CASSO y al COSSO sólo cuando se vayan a tratar materias vinculadas a la seguridad y salud de todo el personal que labora en el Aeropuerto.

23.3 El USUARIO INTERMEDIO se obliga a comunicar de manera inmediata a LAP, todo Accidente mortal y/o Incidente peligroso que sufra y/o genere su personal, como consecuencia de las Actividades realizadas, remitiendo una copia del Formato N° 1 - Notificación de los Accidentes de Trabajo y Enfermedades Profesionales- publicado en la página web del Ministerio de Trabajo y Promoción del Empleo – MINTRA. Asimismo, el USUARIO INTERMEDIO se obliga a reportar dentro de las veinticuatro (24) horas todo Accidente e Incidente que sufra su personal y que no se encuentre incluido en el formato anteriormente indicado.

Adicionalmente, el USUARIO INTERMEDIO remitirá al área de Sistemas de Gestión de LAP mediante una Comunicación escrita y dentro de los siete (07) Días calendarios de ocurrido los Accidentes e Incidentes sufridos por su personal, el informe de investigación referido a tales sucesos para fines estadísticos.

23.4 LAP podrá verificar el cumplimiento de lo dispuesto en la presente cláusula, a través de las inspecciones de seguridad a la infraestructura, así como de las evaluaciones técnicas integrales que, de manera anual, se efectúen a las Actividades realizadas por el USUARIO INTERMEDIO en el Aeropuerto. A estos efectos, el USUARIO INTERMEDIO se obliga a dar todas las facilidades para las inspecciones o evaluaciones indicadas que realice LAP.

Las evaluaciones técnicas integrales tienen como objetivo verificar el cumplimiento de los estándares que, en Medio Ambiente, Seguridad y Salud Ocupacional, que solicita LAP a las organizaciones que contrata, como parte de sus políticas corporativas. Sin embargo, dado que LAP no ejerce un control efectivo ni tiene injerencia sobre las áreas que son ocupadas por el USUARIO INTERMEDIO durante la vigencia del presente Mandato, el USUARIO INTERMEDIO tendrá la responsabilidad exclusiva que se derive de los incumplimientos en los que pudiera incurrir en materia de seguridad y salud en el trabajo.

23.5 Queda establecido que cualquier incumplimiento de las obligaciones señalada en la presente cláusula, será sancionado con la Penalidad establecida en la Cláusula Vigésimo Segunda por evento.

Se considerará que existe reincidencia en la comisión de una infracción, cuando el USUARIO INTERMEDIO repita los mismos actos que dieron lugar a una infracción anterior, siempre que el tiempo transcurrido entre la fecha de ocurrencia de los actos y los hechos que dieron lugar al incumplimiento o evento no excedan los treinta (30) Días calendario. Para tal efecto, cuando exista una situación de reincidencia, se procederá a sancionar con el doble del importe correspondiente al valor de la sanción por evento. Cabe indicar que, por su periodicidad y naturaleza, las sanciones a imponer por el incumplimiento de las evaluaciones técnicas integrales no estarán sujetas a reincidencia.

En caso de incumplimiento de cualquiera de las obligaciones establecidas en la presente Cláusula, LAP podrá optar por: (i) resolver de pleno derecho el presente Mandato de conformidad con el artículo 1430° del Código Civil, o (ii) aplicar la penalidad establecida en la Cláusula Vigésima Segunda del Mandato.

Cláusula Vigésimo Cuarta. - Del Medio Ambiente. -

El USUARIO INTERMEDIO deberá cumplir con las obligaciones que a continuación se señalan referidas a Medio Ambiente, según aplique:

24.1 El USUARIO INTERMEDIO se obliga de modo especial y con carácter irrevocable, a dar estricto cumplimiento a: a) el Contrato de Concesión; b) las Leyes Peruanas aplicables a las actividades, servicios u operaciones en el Aeropuerto; y c) Las Normas Obligatorias de Operación y Mantenimiento de LAP, notificadas previamente al USUARIO INTERMEDIO y publicadas en <http://www.lima-airport.com>, de conformidad con lo establecido en el numeral

2.29 de la Cláusula Segunda; documentos que el USUARIO INTERMEDIO declara conocer en su contenido y alcances.

24.2 En caso el plazo de vigencia del Mandato supere los noventa (90) Días calendario, el USUARIO INTERMEDIO estará obligado a participar las veces que sea convocado en el Comité Ambiental, Seguridad y Salud Ocupacional – CASSO- presidido por LAP, el cual estará conformado por las empresas que realizan actividades en el Aeropuerto. A tal efecto, LAP enviará la convocatoria correspondiente con un plazo no menor de 15 Días Calendario de la fecha de realización. Asimismo, el USUARIO INTERMEDIO deberá designar a dos (02) miembros, actuando uno en calidad de titular y el otro en calidad de suplente.

24.3 El USUARIO INTERMEDIO deberá comunicar mediante una carta simple remitida al área de Sistemas de Gestión de LAP, cualquier daño ocurrido al medio ambiente. Esta Comunicación deberá ser presentada a LAP dentro de los dos (2) Días Hábiles de acaecido tal suceso.

El USUARIO INTERMEDIO deberá comunicar, exigir y asegurar el cumplimiento por parte de cualquiera de sus proveedores, contratistas, empleados y/o cualquier persona que utilice el (las) Área(s) asignada(s), de todos los requerimientos establecidos en la presente cláusula.

24.4 LAP podrá verificar el cumplimiento de lo dispuesto en la presente Cláusula, a través de inspecciones, auditorías o evaluaciones técnicas integrales a las Actividades realizadas por el USUARIO INTERMEDIO en el Aeropuerto. A estos efectos, el USUARIO INTERMEDIO se obliga a dar todas las facilidades para las inspecciones que realice LAP.

24.5 Queda establecido que cualquier incumplimiento de las obligaciones señaladas en la presente Cláusula, serán sancionadas con la Penalidad establecida en la Cláusula Vigésimo Segunda por evento.

Se considerará que existe reincidencia en la comisión de una infracción, cuando el USUARIO INTERMEDIO repita los mismos actos que dieron lugar a una infracción anterior, siempre que el tiempo transcurrido entre la fecha de ocurrencia de los actos y los hechos que dieron lugar al incumplimiento o evento no excedan los treinta (30) Días calendario. Para tal efecto, cuando exista una situación de reincidencia, se procederá a sancionar con el doble del importe correspondiente al valor de la sanción por evento.

En caso de incumplimiento de cualquiera de las obligaciones establecidas en la presente Cláusula, LAP podrá optar por: (i) resolver de pleno derecho el presente Mandato de conformidad con el artículo 1430° del Código Civil, o (ii) aplicar la penalidad establecida en la Cláusula Vigésima Segunda del Mandato.

Cláusula Vigésimo Quinta. - Cesión Contractual por parte de LAP. -

LAP podrá ceder su posición contractual, de conformidad a lo estipulado en su respectivo Contrato de Concesión. La cesión contractual será informada por LAP al USUARIO INTERMEDIO mediante Comunicación escrita, conforme a lo dispuesto en la parte final del tercer párrafo del artículo 1435° del Código Civil.

Cláusula Vigésimo Sexta- Resolución del Mandato. -

26.1 Sin perjuicio de las causales de resolución automática establecidas en otras cláusulas, LAP podrá resolver el Mandato de pleno derecho, de conformidad con lo establecido en el artículo 1430° del Código Civil, cuando el USUARIO INTERMEDIO:

- a) No subsane el incumplimiento de alguna de sus obligaciones contenidas en el presente Mandato de Acceso, cumplidos los treinta (30) Días calendario de suspensión del acceso a qué se refiere la Cláusula Décimo Tercera.
- b) Manifieste su negativa a la realización de las visitas e inspecciones por parte de LAP, sin justificación razonable y debidamente sustentada, de acuerdo a la Cláusula Octava del presente Mandato.
- c) Incumpla con los Requisitos Técnicos Mínimos previstos en el Anexo N° 14 del Contrato de Concesión vinculados al objeto del Mandato, en tanto los mismos le resulten aplicables.
- d) No cumpla con restituir la Garantía de Fiel Cumplimiento otorgada en caso de que LAP se haya visto en la necesidad de ejecutarla.
- e) No cumpla con presentar y/o renovar la Garantía de Fiel Cumplimiento y/o las Pólizas de Seguro, dentro de los plazos establecidos en el presente Mandato, o no cumpla con el pago de la prima de seguro correspondiente.
- f) No cumpla con utilizar los métodos y procedimientos necesarios que establezca LAP para evitar daños al medio ambiente, así como las normas aplicables al respecto. Asimismo, no cumpla con los métodos y procedimientos para la disposición de residuos sólidos en el Aeropuerto según lo establezca LAP en las Normas Obligatorias de Operación y Mantenimiento de LAP.
- g) Se acredite, de conformidad con la normativa vigente, por una autoridad administrativa o judicial, que el USUARIO INTERMEDIO ha incumplido con su obligación de Confidencialidad establecidas en la Cláusula Décimo Séptima.

- h) Manifieste su negativa a la reubicación del (de las) Área(s) en la(s) nueva(s) Área(s) a serle asignada(s) en los supuestos y términos señalados en la Cláusula Séptima.
- i) Solicite o sea solicitada por un tercero, su reestructuración patrimonial o su declaración de insolvencia ante la Comisión de Reestructuración Patrimonial de INDECOPI o cualquier entidad que tenga sus facultades o se inicie algún proceso de naturaleza similar contra o por él.
- j) Dé información falsa o inexacta a LAP o información que induzca a error a LAP en beneficio del mismo, aun cuando ésta sea detectada o determinada en fecha posterior.
- k) Haya sido suspendido, sea de manera temporal o definitiva, en el desarrollo de sus actividades realizadas, por una autoridad competente, tales como el MTC (o cualquiera de sus Direcciones Generales), SUNAT, INDECOPI, OSITRAN, ESSALUD, la Municipalidad Distrital o Provincial, autoridades administrativas y/o judiciales entre otras.
- l) Ceda temporal o definitivamente, los derechos y/o su posición en el presente Mandato o entregue, ceda y/o permita el uso por terceros del (de las) Área(s) asignadas, bajo cualquier forma, sin el consentimiento previo y por escrito de LAP.

26.2 En el caso que el USUARIO INTERMEDIO incurriera en el supuesto estipulado en el literal K) del numeral precedente, sólo procederá la resolución de pleno derecho al presente Mandato, sin que ello sea causal de ejecución de la Garantía de Fiel Cumplimiento estipulada en la Cláusula Vigésima. En el caso que el USUARIO INTERMEDIO incurriera en el resto de los supuestos estipulados en el numeral precedente, además de la resolución de pleno derecho del presente Mandato, ello será causal de ejecución de la Garantía de Fiel Cumplimiento estipulada en la Cláusula Vigésima, sin perjuicio de la indemnización por cualquier daño ulterior.

Asimismo, en el supuesto que LAP fuera sancionado por OSITRAN como consecuencia de cualquier incumplimiento por parte del USUARIO INTERMEDIO, sin perjuicio de los demás derechos reconocidos en el presente Mandato a favor de LAP, el USUARIO INTERMEDIO deberá reembolsar a favor de LAP un monto equivalente a la suma en la que ésta hubiera podido incurrir como consecuencia de dicha sanción, siempre que el incumplimiento esté directamente relacionado con la Facilidad Esencial materia del Mandato.

Del mismo modo, en el supuesto que el USUARIO INTERMEDIO fuera sancionado por cualquier autoridad administrativa como consecuencia de cualquier incumplimiento por parte de LAP que sea imputable a ésta última,

LAP deberá reembolsar a favor del USUARIO INTERMEDIO un monto equivalente a la suma en la que éste hubiera podido incurrir como consecuencia de dicha sanción, siempre que el incumplimiento esté directamente relacionado con la Facilidad Esencial materia del Mandato.

26.3 El Mandato también podrá ser resuelto en los siguientes casos:

- a) Por mutuo acuerdo entre LAP y el USUARIO INTERMEDIO, lo que necesariamente deberá constar por escrito.
- b) Por decisión del USUARIO INTERMEDIO informada mediante Comunicación remitida a LAP con una anticipación no menor de quince (15) Días Hábiles.

En estos supuestos no procederá la ejecución de la Garantía de Fiel Cumplimiento.

Cláusula Vigésimo Sétima. - Terminación Anticipada.-

Las Partes acuerdan que LAP tendrá el derecho de dar por terminado anticipadamente el presente Mandato en forma unilateral, automática y extrajudicial, si se resuelve, caducase o, en general, terminase el Contrato de Concesión celebrado entre el Estado Peruano y LAP.

En tal caso, para ejercer este derecho bastará con que LAP envíe al USUARIO INTERMEDIO una Comunicación escrita en tal sentido señalando la fecha a partir de la cual se producirá la terminación contractual.

Si la resolución del presente Mandato se produce como consecuencia de la resolución del Contrato de Concesión del Aeropuerto, por incumplimiento de las obligaciones de LAP asumidas frente al Estado Peruano, LAP asumirá responsabilidad frente al USUARIO INTERMEDIO en todo lo concerniente a las obligaciones asumidas mediante el presente Mandato.

En todos los demás casos, LAP no tendrá ninguna responsabilidad como consecuencia o con motivo de la terminación anticipada del presente Mandato en los términos previstos en la presente Cláusula. A su vez, el USUARIO INTERMEDIO declara que no tendrá derecho alguno a indemnización por daños directos o indirectos como consecuencia de la terminación referida.

Cláusula Vigésimo Octava. - Calidad. -

28.1 En tanto le sean aplicables, el USUARIO INTERMEDIO está obligado a respetar y cumplir con los Requisitos Técnicos Mínimos contenidos en el Anexo N° 14 del Contrato de Concesión, estándares internacionales que sean aplicables tales como IATA, OACI, entre otros – Leyes Peruanas y demás normas o estándares que se encuentren vigentes, así como comunicar, exigir y asegurar su cumplimiento por parte de cualquier proveedor, contratista, trabajador o empleado del USUARIO INTERMEDIO.

Lo anterior permitirá a LAP verificar la calidad del Servicio Esencial prestado por el USUARIO INTERMEDIO a través de distintas visitas de sitio (a todos los lugares de operación, en las fechas y horarios que LAP y el USUARIO INTERMEDIO fijen de común acuerdo), inspecciones, encuestas, toma de tiempos, fotos, así como verificar el cumplimiento de las regulaciones legales asociadas a la actividad, de ser el caso.

- 28.2 Será de obligación del USUARIO INTERMEDIO solucionar a la brevedad posible toda situación que atente contra los estándares de calidad mencionados.
- 28.3 En caso ocurra una desviación en la calidad del servicio conforme a los requerimientos señalados en el literal precedente, por parte del USUARIO INTERMEDIO y/o cualquier proveedor, contratista, trabajador o empleado del USUARIO INTERMEDIO, debidamente comunicada y no subsanada, LAP procederá de conformidad con lo establecido en la Cláusula Décimo Tercera del Mandato.

Cláusula Vigésimo Novena. - Relación entre las Partes. -

- 29.1 Las Partes declaran que son personas jurídicas independientes. En tal sentido, el único vínculo existente entre ambas Partes es de naturaleza civil.
- 29.2 Las Partes acuerdan que la celebración del presente Mandato no atribuye a LAP la condición de empleador de la fuerza laboral de la que el USUARIO INTERMEDIO se valdrá para cumplir con las obligaciones que asume en virtud de este Mandato.
- 29.3 En tal sentido, las Partes expresamente declaran que LAP no ejercerá, legal o empíricamente, supervisión alguna del trabajo que realizarán aquellas personas empleadas por el USUARIO INTERMEDIO y que sean asignadas al cumplimiento de este Mandato. Así, bajo ninguna circunstancia LAP asumirá obligación laboral alguna que se desprenda o pueda desprenderse de este Mandato respecto de los trabajadores del USUARIO INTERMEDIO.
- 29.4 Cada Parte será la única responsable por las obligaciones que frente a sus trabajadores emerjan de las leyes laborales, convenios colectivos de trabajo, leyes previsionales y de seguridad social, enfermedades, accidentes de trabajo, etc., siendo esta enumeración únicamente enunciativa. En ese sentido, cada Parte asumirá de manera exclusiva la obligación de pagar todos los beneficios sociales, aportaciones, contribuciones, retenciones y demás importes que correspondan a los trabajadores que contrate para prestar los servicios objeto del presente Mandato.
- 29.5 LAP podrá exigir al USUARIO INTERMEDIO en cualquier momento la remisión de los documentos que acrediten el pleno cumplimiento de las

obligaciones laborales, previsionales y de seguridad social de esta frente a los trabajadores que destine a la ejecución de este Mandato. Dicha documentación deberá ser entregada por el USUARIO INTERMEDIO dentro de los cinco (5) Días Hábiles de recibido el requerimiento.

- 29.6 Cada una de las Partes asume total responsabilidad frente a la otra y cualquier tercero por los hechos y omisiones de sus empleados y dependientes, actuales o futuros.
- 29.7 Así, cada Parte se compromete a velar porque sus trabajadores cumplan con un código de ética y conducta al realizar las labores encomendadas dentro del Aeropuerto, así como fuera del mismo, de manera que no se afecte la imagen comercial de las Partes. En caso la conducta de uno o más trabajadores derivara en reclamos multas, sanciones administrativas, u otro tipo de pago a terceros por parte de LAP, sea que éstos provengan de entes privados o públicos; el USUARIO INTERMEDIO deberá asumir los costos que tal afectación genere y retirar inmediatamente del área del Aeropuerto a dicho trabajador.
- 29.8 El retiro del trabajador del Aeropuerto a que se refiere el párrafo precedente deberá producirse en el Día siguiente a la Comunicación que le remita LAP, informándole sobre el reclamo, multa, sanción u otro tipo de pago impuesto en su contra como consecuencia de la conducta de dicho trabajador.
- 29.9 En caso un Juzgado o una Sala Laboral determinara que existe vinculación laboral o de cualquier otra índole entre LAP y los trabajadores del USUARIO INTERMEDIO, y obligara a LAP al pago de alguna suma a favor de un trabajador del USUARIO INTERMEDIO, éste se compromete a reintegrar plenamente a LAP la suma de lo pagado en virtud de la decisión jurisdiccional firme (incluyendo lo pagado e intereses) y las costas y costos del proceso dentro de las cuarenta y ocho (48) horas de producido el pago por parte de LAP.
- 29.10 En consecuencia, el USUARIO INTERMEDIO asumirá íntegramente todos los gastos, intereses, multas, deudas, costos, tasas, honorarios profesionales de los abogados, etc., en las que tenga o hubiera tenido que incurrir LAP por cualquier reclamación o demanda de los trabajadores del USUARIO INTERMEDIO en contra de LAP.

Cláusula Trigésima. - Modificación del Mandato. -

En los casos que las Partes acuerden modificar el presente Mandato de acceso, LAP deberá remitir a OSITRAN dentro de los cinco (5) Días Hábiles siguientes de haber llegado al acuerdo, el proyecto de modificación respectivo, adjuntando la información mencionada en el artículo 72 del REMA.

Cláusula Trigésimo Primera. - *Modificación de la Infraestructura por parte de LAP.-*

LAP informará a OSITRAN y al USUARIO INTERMEDIO los cambios que vaya a introducir en la infraestructura, en caso de que dichos cambios afecten el Servicio de Mantenimiento Preventivo de Aeronaves en Áreas, aplicando para tal fin el procedimiento previsto en el artículo 22° del REMA.

Cláusula Trigésimo Segunda.- *Modificación de la Infraestructura por parte del Usuario Intermedio.-*

El USUARIO INTERMEDIO podrá efectuar modificaciones a la infraestructura del Aeropuerto sólo si cuenta con la autorización previa y expresa de LAP, de acuerdo con lo previsto en el artículo 24° del REMA.

Cláusula Trigésimo-Tercera. - *Adecuación de Cargos de Acceso y/o Condiciones Económicas por Negociación con otros USUARIOS INTERMEDIOS.* -

En el caso que, durante la vigencia del presente Mandato, LAP llegue a un acuerdo con otro USUARIO INTERMEDIO, otorgando un cargo de acceso y/o condiciones económicas más favorables que las establecidas en el presente Mandato, éstas deberán extenderse al presente Mandato.

Cláusula Trigésimo Cuarta. - *Jurisdicción Aplicable.* -

- 34.1 En caso de que las Partes no lleguen a un acuerdo con relación a la interpretación y/o ejecución del Mandato de Acceso, dicha diferencia será sometida al procedimiento de solución de controversias conforme lo dispuesto en la Sección II, Capítulo II del Título III del Reglamento de Atención de Reclamos y Solución de Controversias de OSITRAN.
- 34.2 En el caso que cualquiera de las Partes no se encuentre conforme con lo dispuesto por el Tribunal de Solución de Controversias de OSITRAN, la acción contencioso administrativa correspondiente, se iniciará ante los Jueces y Tribunales de Lima.

Cláusula Trigésimo-Quinta. -*Aplicación supletoria.* -

Las Partes acuerdan que en todo lo que no haya sido regulado en el presente Mandato se aplicará en forma supletoria las normas contenidas en el artículo 1666° y siguientes del Código Civil, así como las disposiciones establecidas en el REMA.

Cláusula Trigésimo Sexta. - Comunicaciones y Domicilios. -

- 36.1 Todas las Comunicaciones que deban cursarse las Partes deberán ser dirigidas a los representantes y domicilios señalados en la presente Cláusula para que tengan eficacia entre ellas.
- 36.2 Las Partes se obligan a comunicar cualquier cambio en sus representantes y/o, domicilios en el plazo de cinco (5) Días de producido. No obstante, las Partes realizarán su mejor esfuerzo para comunicar dicho cambio de domicilio antes de la fecha señalada. En tanto los cambios no sean comunicados conforme a esta cláusula, las Comunicaciones y/o, notificaciones realizadas a los anteriores representantes y/o, domicilios se tendrán por válidamente realizadas.
- 36.3 Las Comunicaciones podrán efectuarse por cualquier medio escrito que permita la fehaciente verificación de su recepción por parte del destinatario, como por ejemplo mediante cartas, facsímiles y correos electrónicos. Las Comunicaciones producen plenos efectos desde la fecha en que consta su recepción por la Parte destinataria.
- 36.4 Los representantes, lugares y, o, medios a través de los que las Comunicaciones que se dirijan las Partes surtirán efectos en virtud de este Mandato son los siguientes:

Por LAP:

Atención: Lima Airport Partners S.R.L.- LAP

Dirección: Edificio Central, Piso 9, del Aeropuerto Internacional "JorgeChávez" sito en Av. Elmer Faucett S/N Callao.

Contacto: Gerencia Central Comercial

Por el USUARIO INTERMEDIO:

Atención: LATAM AIRLINES PERÚ S.A.

Dirección: Calle Arica, No 628, Piso 6, Miraflores, Lima, Perú.

Representante: Christel Achata Bottger y Boris Saldaña Solari

Email: christel.achata@latam.com / boris.saldana@latam.com

Cabe señalar, que el USUARIO INTERMEDIO deberá comunicar a LAP mediante una carta simple cualquier cambio de representante dentro de los cinco (5) Días de producido el mismo.

- 36.5 Las Comunicaciones orales no constituyen prueba de cumplimiento de ninguna de las obligaciones que las Partes acuerdan en virtud de este Mandato. Por lo tanto, si bien la Comunicación oral es alentada para la coordinación del cumplimiento de todas las obligaciones bajo este Mandato, las Partes acuerdan que para que las Comunicaciones orales sean prueba

del cumplimiento de cualquier obligación acordada en este Mandato es preciso que sean respaldadas con Comunicaciones escritas, en los términos que se acuerdan en la presente cláusula del Mandato.

36.6 Para todo lo relativo al presente Mandato, sólo se considerarán como válidas aquellas comunicaciones contractuales, ya sean notariales o no, que sean efectuadas por escrito que hayan sido debidamente entregadas en los domicilios de las Partes.

36.7 A este efecto, y para todas las comunicaciones contractuales, arbitrales o judiciales a que hubiera lugar, se considerarán como domicilios de las Partes aquellos consignados en la introducción del presente documento. Ninguna de las Partes podrá oponer a su contraparte la variación de su respectivo domicilio, si es que previamente en un plazo no menor de cinco (5) Días, no se le ha notificado a quien se le quiere oponer la variación de domicilio, de modo claro y verdadero, la ubicación de su nuevo domicilio.

Cláusula Trigésimo Sétima. - Declaración de las Partes. -

Las Partes declaran aceptar y someterse a cualquier ajuste, actualización y/o cualquier modificación a los términos del presente Mandato que LAP se viera obligada a realizar por mandato de OSITRAN en el marco del REMA y de las demás leyes aplicables.

Cláusula Trigésimo Octava. - De la no exclusividad. -

Las Partes dejan claramente establecido que no existe un derecho de exclusividad a favor del USUARIO INTERMEDIO en la presentación de los Servicios Esenciales en el Aeropuerto, ni en el uso de las áreas arrendadas.

Trigésimo Novena. - Anexos. -

Forman parte integrante del presente Mandato, los Anexos detallados a continuación, cuyo contenido EL USUARIO INTERMEDIO declara conocer y aceptar en su totalidad:

Anexo N° 1	Vigencia de poderes del (de los) representante(s) legal(es) del USUARIO INTERMEDIO que suscribe(n) el presente Mandato.
Anexo N° 2	Garantía de Fiel Cumplimiento.
Anexo N° 3	Copias de las Pólizas de Seguros contratadas, así como el recibo correspondiente de su cancelación o de las primas.
Anexo N° 4	Acta de Entrega.
Anexo N° 5	Memoria Descriptiva del Área.
Anexo N° 6	Plano de ubicación del Área.

Las Partes expresan su conformidad con el contenido del presente documento, y lo suscriben en señal de aceptación, considerando como fecha de firma de este ala fecha de la última firma digital de los representantes que lo suscriben.

LIMA AIRPORT PARTNERS S.R.L.

EL USUARIO INTERMEDIO

LIMA AIRPORT PARTNERS S.R.L.

EL USUARIO INTERMEDIO

INFORME CONJUNTO N° 00105-2022-IC-OSITRAN

Para : **JUAN CARLOS MEJIA CORNEJO**
Gerente General

De : **MARÍA TESSY TORRES SÁNCHEZ**
Gerente de Supervisión y Fiscalización (e)

HUMBERTO LUIS SHEPUT STUCCHI
Gerente de Asesoría Jurídica

Asunto : Mandato de Acceso para prestar el servicio esencial de Mantenimiento de Aeronaves en Hangares y otras Áreas para Aerolíneas (Almacén y Oficinas Ejecutivas) en el Aeropuerto Internacional Jorge Chávez

Fecha : 15 de setiembre de 2022

Firmado por:
TORRES SANCHEZ
Maria Tussy FIR
15596616 hard
Motivo: Firma Digital
Fecha: 15/09/2022
21:51:04 -0500

Firmado por:
SHEPUT STUCCHI
Humberto Luis FIR
07720411 hard
Motivo: Firma Digital
Fecha: 15/09/2022
08:23:35 -0500

Firmado por:
SHEPUT STUCCHI
Humberto Luis FIR
07720411 hard
Motivo: Firma Digital
Fecha: 15/09/2022
08:26:59 -0500

I.- OBJETO

- 1.1. El objeto del presente informe es proponer los términos y condiciones del Mandato de Acceso solicitado por la aerolínea LATAM AIRLINES respecto a las facilidades esenciales de “Áreas de Mantenimiento Ejecutivas” (Almacén y Oficinas Ejecutivas) para prestar el servicio esencial de Mantenimiento de Aeronaves en Hangares y otras Áreas para Aerolíneas en el Aeropuerto Internacional Jorge Chávez (en adelante, el AIJC).

II.- ANTECEDENTES

- 2.1. Mediante Carta N° S/N de fecha 08 de abril de 2022, Latam Airlines Perú (en adelante, LATAM) solicitó la emisión de Mandato de Acceso para acceder a la Facilidad Esencial de Áreas de Mantenimiento Ejecutiva (Almacén y Oficinas Ejecutivas) en el AIJC, por no haber sido posible lograr un acuerdo sobre las condiciones contractuales propuestas por la Entidad Prestadora.
- 2.2. Mediante Oficio N° 3398-2022-GSF-OSITRAN notificado el 13 de abril de 2022, la Gerencia de Supervisión y Fiscalización de OSITRAN (en adelante, GSF) notificó a Lima Airport Partners S.R.L. (en adelante, LAP) la solicitud de emisión de Mandato de Acceso presentada por la aerolínea por la Facilidad Esencial de Área de Mantenimiento Ejecutiva, a efectos de que remita la comunicación cursada entre las partes durante el proceso de negociación, de conformidad con lo dispuesto por el Reglamento Marco de Acceso a la Infraestructura de Transporte de Uso Público, aprobado por Resolución N° 014-2003-CD-OSITRAN y sus modificatorias (en adelante, REMA).
- 2.3. A través de la Carta N° C-LAP-GRAP-2022-0051, recibida el 21 de abril de 2022, LAP solicitó una ampliación de plazo de cinco (05) días hábiles sobre lo dispuesto en el artículo 98 del REMA, precisando que se encuentran trabajando en la elaboración de los sustentos y recopilación de la documentación solicitada, la misma que involucra realizar coordinaciones internas con diversas áreas.
- 2.4. Mediante Oficio N° 03621-2022-GSF-OSITRAN, de fecha 21 de abril de 2022, OSITRAN otorgó el plazo solicitado por LAP a fin de que remita la información correspondiente de conformidad con lo establecido en el REMA.
- 2.5. Mediante Carta N° C-LAP-GCC-2022-0047, recibida con fecha 29 de abril de 2022, LAP remitió la información solicitada por el Regulador respecto al proceso de negociación y su propuesta de cargos de acceso por el acceso a la facilidad esencial de Área de Mantenimiento Ejecutiva en el AIJC.

Visado por: ARROYO TOCTO Victor
Adrian FAU 20420248645 hard
Motivo: Firma Digital
Fecha: 16/09/2022 00:44:52 -0500

Visado por: ZAMORA BARBOZA
Martha Ysabel FAU 20420248645 soft
Motivo: Firma Digital
Fecha: 15/09/2022 21:52:02 -0500

Visado por: CAMPOS FLORES
Luis Danilo FAU 20420248645 soft
Motivo: Firma Digital
Fecha: 15/09/2022 21:11:39 -0500

Visado por: MAMANI OSORIO Ernesto
Alberto FAU 20420248645 soft
Motivo: Firma Digital
Fecha: 15/09/2022 20:42:44 -0500

- 2.6. Mediante Memorandos N° 00788-2022-GSF-OSITRAN de fecha 03 de mayo de 2022, se le remitió a la Gerencia de Regulación y Estudios Económicos (en adelante, GRE) la documentación relacionada a la solicitud de mandato de acceso a fin de que se sirva disponer el cálculo del cargo de acceso correspondiente.
- 2.7. Mediante Memorando N° 00792-2022-GSF-OSITRAN, de fecha 03 de mayo de 2022, se le remitió a la Gerencia de Asesoría Jurídica (en adelante, GAJ) la documentación relacionada a las solicitudes de mandatos de acceso presentada por las partes, solicitando su participación para la elaboración del informe conjunto por la solicitud de Mandato de Acceso presentada por LATAM.
- 2.8. Mediante Oficio N° 04159-2022-GSF-OSITRAN, de fecha 05 de mayo de 2022, a solicitud de la GRE de OSITRAN, se le solicitó al Usuario Intermedio LATAM, remita en formato Excel el sustento correspondiente al cálculo del cargo de acceso propuesto en sus solicitudes de mandatos de acceso, otorgándole un plazo máximo de cinco (05) días hábiles, en el marco de lo establecido en el artículo 99 del REMA.
- 2.9. Mediante Carta S/N de LATAM, de fecha recibida el 12 de mayo de 2022, el Usuario Intermedio remitió la información solicitada por el Regulador, adjuntando en formato Excel el sustento de su propuesta de cargos de acceso.
- 2.10. Mediante Memorando N° 00896-2022-GSF-OSITRAN, de fecha 18 de mayo de 2022, en el marco de lo establecido en el artículo 98 del REMA, la GSF solicitó a la Gerencia General la ampliación del plazo por quince (15) días hábiles para la notificación a las partes de los Proyecto de Mandato de Acceso, sustentado en los plazos adicionales que había solicitado LAP para remitir la información, así como el plazo dispuesto en la solicitud de información remitida a LATAM.
- 2.11. Con fecha 19 de mayo de 2022, se realizó una visita al AIJC por parte del personal de la GRE a fin de conocer y verificar las áreas que son materia de análisis en los Mandatos de Acceso solicitados por los Usuarios Intermedios, entre ellos LATAM.
- 2.12. Mediante Memorando N° 00224-2022-GG-OSITRAN, de fecha 20 de mayo de 2022, la Gerencia General aceptó la solicitud de ampliación de plazo hasta por un periodo de quince (15) días hábiles, encargando a la GSF la notificación respectiva a las partes.
- 2.13. Mediante Oficio Circular N° 0005-2022-GSF-OSITRAN, de fecha 23 de mayo de 2022, se comunicó a los solicitantes y a LAP, la ampliación del plazo por quince (15) días para la notificación del Mandato de Acceso a Área de Mantenimiento Ejecutivo, de conformidad con lo establecido en el artículo 99 del REMA.
- 2.14. Mediante Oficio N° 00105-2022-GRE-OSITRAN, de fecha 24 de mayo de 2022, la GRE solicitó información complementaria a LAP respecto a la documentación presentada como sustento del cargo de acceso propuesto para la facilidad esencial de Área de Mantenimiento Ejecutiva en el AIJC, otorgando un plazo de tres (03) días hábiles contados a partir de la fecha de recepción del documento.
- 2.15. Mediante Carta N° C-LAP-GRAP-2022-0074 recibido el 26 de mayo de 2022, LAP solicitó la ampliación de un plazo de diez (10) días hábiles.
- 2.16. Mediante Oficio N° 00108-2022-GRE-OSITRAN, de fecha 27 de mayo de 2022, la GRE otorgó el plazo solicitado por LAP, con lo cual la información solicitada deberá ser remitida a más tardar el 08 de junio de 2022.
- 2.17. Con Memorando N° 0101-2022-GRE-OSITRAN, recibido el 26 de mayo de 2022, la GRE, informó a la GSF que considera necesario que se disponga una ampliación de plazo de veinte (20) días hábiles para emitir los proyectos de Mandato de Acceso solicitados para acceder a diversas facilidades esenciales, entre ellas, la de Áreas de Mantenimiento Ejecutivo.

- 2.18. Mediante Acuerdo de Consejo Directivo N° 2434-766-22-CD-OSITRAN de fecha 08 de junio de 2022, el Consejo Directivo de OSITRAN prorrogó en veinte (20) días hábiles el plazo para notificar a las partes los proyectos de Mandatos de Acceso a las facilidades esenciales de Counter, Oficinas Operativas, Oficinas Operativas Área Gris, Áreas de Mantenimiento y **Áreas de Mantenimiento Ejecutiva** y dispuso la acumulación de los procedimientos de Mandatos de Acceso.
- 2.19. Con fecha 30 de junio de 2022, la GRE emitió el Informe N° 054-2022-GRE-OSITRAN a través del cual alcanza su opinión con relación al cargo de acceso correspondiente al servicio esencial de Mantenimiento de Aeronaves en Hangares y otras Áreas para Aerolíneas (Áreas de mantenimiento ejecutivo), a efectos que sea incorporado en el proyecto de mandato respectivo.
- 2.20. Mediante Acuerdo de Consejo Directivo N° 2442-768-22-CD-OSITRAN de fecha 06 de julio de 2022 se aprobó el proyecto de Mandato de Acceso, el cual fue notificado a LAP y a LATAM mediante Oficios N° 06441-2022-GSF-OSITRAN y N° 06440-2022-GSF-OSITRAN respectivamente, notificados el 11 de julio de 2022, contando las partes con un plazo de 10 días hábiles contados desde el día siguiente de la notificación para emitir sus comentarios conforme a lo dispuesto por el artículo 100 del REMA.
- 2.21. Mediante escritos recibidos el 20 y 25 de julio de 2022, LAP y LATAM, respectivamente, solicitaron ampliación de plazo para remitir sus comentarios de conformidad con lo establecido en el artículo 100 del REMA.
- 2.22. Mediante Oficios N° 06896-2022-GSF-OSITRAN y N° 07080-2022-GSF-OSITRAN, notificados el 21 y 27 de julio de 2022, se les concedió a LAP y a LATAM la ampliación de plazo solicitado para la remisión de sus comentarios respecto al proyecto de Mandato de Acceso.
- 2.23. Mediante Carta N° C-LAP-GSC-2022-0091 recibido el 10 de agosto de 2022, LAP remitió a OSITRAN sus comentarios respecto del proyecto de Mandato de Acceso.
- 2.24. Mediante escrito recibido el 10 de agosto de 2022, LATAM remitió a OSITRAN sus comentarios respecto del proyecto de Mandato de Acceso
- 2.25. El 15 de setiembre de 2022, la GRE emitió el Informe N° 079-2022-GRE-OSITRAN a través del cual alcanza su opinión con relación a los comentarios efectuados al cargo de acceso correspondiente al servicio esencial de Mantenimiento Preventivo de Aeronaves en Hangares y otras Áreas para Aerolíneas (Área de Mantenimiento Ejecutivo) en el AIJC, a efectos que sea incorporado en el mandato respectivo.

III.- BASE LEGAL

- 3.1. El literal d) del artículo 5 de la Ley N° 26917, Ley de Supervisión de la Inversión Privada en Infraestructura de Transporte de Uso Público, establece que uno de los objetivos de OSITRAN es el siguiente:

“d) Fomentar y preservar la libre competencia en la utilización de la infraestructura pública de transporte por parte de las Entidades Prestadoras, sean éstas concesionarios privados u operadores estatales (...).”

- 3.2. El literal c) del artículo 3 de la Ley N° 27332, Ley Marco de los Organismos Reguladores de la Inversión Privada en los Servicios Públicos, determina el alcance de la función normativa en los siguientes términos:

“c) Función Normativa: comprende la facultad de dictar en el ámbito y en materia de sus respectivas competencias, los reglamentos, normas que regulen los procedimientos a su cargo, otras de carácter general y mandatos u otras normas de carácter particular referidas a

*intereses, obligaciones o derechos de las entidades o actividades supervisadas o de sus usuarios;
(...)"*

- 3.3. El artículo 9 del Reglamento General de OSITRAN, aprobado mediante Decreto Supremo N° 044-2006-PCM y sus modificatorias (en adelante, REGO), define el Principio de Libre Acceso, como uno de los Principios de Acción de OSITRAN, indicando que:

"La actuación del OSITRAN se orienta a garantizar al usuario el libre acceso a la prestación de servicios y a la infraestructura, siempre que se cumplan los requisitos legales, técnicos y contractuales correspondientes."

- 3.4. El artículo 11 del REGO recoge la función normativa atribuida al OSITRAN para dictar mandatos u otras disposiciones de carácter particular; asimismo, de acuerdo con lo señalado en el artículo 16, en el marco de la función reguladora el OSITRAN determina los cargos de acceso por la utilización de las facilidades esenciales. Ambas funciones son de competencia exclusiva del Consejo Directivo de OSITRAN, de conformidad con lo previsto en los artículos 12 y 17 del REGO.
- 3.5. El artículo 11 del REMA establece que el otorgamiento del derecho de Acceso a las Facilidades Esenciales es obligatorio en los casos y supuestos previstos en dicho cuerpo normativo; este artículo recoge además la facultad del OSITRAN de ordenar el otorgamiento del derecho de Acceso o sustituir la voluntad de las partes en caso de falta de un acuerdo entre ellas.
- 3.6. El artículo 43 del REMA establece que mediante el Mandato de Acceso OSITRAN determina, a falta de acuerdo, el contenido íntegro o parcial del Contrato de Acceso. En ese sentido, el referido artículo precisa que los términos del Mandato constituyen o se integran al Contrato de Acceso en lo que sean pertinentes.
- 3.7. Finalmente, el artículo 44 del REMA establece los casos en que el Consejo Directivo de OSITRAN está facultado a emitir Mandatos de Acceso a solicitud de parte, uno de ellos, cuando las partes no han llegado a ponerse de acuerdo sobre los cargos u otras condiciones en el contrato de acceso.

IV.- ANÁLISIS

- 4.1. El REMA contempla un conjunto de reglas de procedimiento para obtener acceso a las facilidades esenciales que se distinguen en función de la modalidad en que se logra dicho acceso, es decir, si es mediante un contrato derivado de negociación directa o de una subasta, o a través de un mandato emitido por el OSITRAN.
- 4.2. En el caso de los mandatos de acceso, el REMA contempla el procedimiento que debe seguirse para su emisión. Así, se inicia con la negociación entre las partes y, en caso de no haberse finalizado dicha negociación, el solicitante del acceso a la facilidad esencial cuenta con un plazo de treinta (30) días hábiles para solicitar al OSITRAN la emisión de un mandato. En cumplimiento de lo establecido en el artículo 97 del REMA, la solicitud de emisión de mandato de acceso se notifica a la Entidad Prestadora a fin de que remita la documentación cursada durante la etapa de negociación, debiendo incluir sus condiciones y cargos de acceso propuestos que consten en las actas de negociación, dentro del plazo de cinco (5) días hábiles.
- 4.3. Asimismo, el OSITRAN emite el proyecto de mandato de acceso solicitado, el cual debe ser remitido a las partes a efectos de que estas expresen por escrito sus comentarios u objeciones dentro del plazo de diez (10) días de notificado, pudiendo ampliarse adicionalmente por el mismo plazo a solicitud de la parte interesada, conforme lo indica el artículo 100 del REMA¹.

¹ REMA:
"Artículo 100.- Comentarios sobre el Proyecto de Mandato en contratos por negociación directa.

- 4.4. Al respecto, debe tenerse en consideración lo dispuesto por el artículo 147 del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N° 044-2019-JUS (en adelante, TUO de la LPAG), en el sentido que los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario. Igualmente, dicho artículo establece que la prórroga es concedida por única vez mediante decisión expresa, siempre que el plazo no haya sido perjudicado por causa imputable a quien la solicita y siempre que aquella no afecte derechos de terceros. En línea con ello, la prórroga prevista en el artículo 100 del REMA opera siempre que alguna de las partes lo solicite de manera previa.
- 4.5. Adicionalmente, el artículo 100 del REMA establece expresamente que si las partes no remiten comentarios dentro del plazo -que puede ser el inicialmente otorgado o el prorrogado- se entiende que las partes están de acuerdo con el proyecto. De ello se deriva que el referido artículo ha establecido un plazo perentorio para que las partes remitan sus comentarios, es decir, no prevé posibilidad alguna que se pueda prorrogar por segunda vez el plazo, siendo además que la consecuencia prevista ante la falta de presentación de los comentarios en el plazo establecido es que se dará por entendido que el administrado se encuentra de acuerdo con el proyecto de mandato de acceso de OSITRAN.
- 4.6. De la revisión de los actuados en el presente procedimiento, se verifica que el mencionado Proyecto de Mandato de Acceso fue notificado a LAP y a LATAM el 11 de julio de 2022, siendo así que el plazo para presentar sus comentarios y/o solicitar prórroga de plazo venció el 25 de julio de 2022.
- 4.7. No obstante, LAP y la aerolínea LATAM solicitaron una prórroga de diez (10) días adicionales establecida en el REMA para la remisión de sus comentarios. Considerando ello, se procede a revisar las fechas en las que LAP y LATAM presentaron sus comentarios al Proyecto de Mandato de Acceso, cuyo detalle se verifica a continuación:

item	USUARIO INTERMEDIO	Fecha de notificación	Plazo ampliado para recepción de comentarios	Fecha de recepción de Comentarios
1	LATAM AIRLINES	11/07/2022	10/08/2022	10/08/2022
2	LAP	11/07/2022	10/08/2022	10/08/2022

Elaboración: GSF

- 4.8. Como puede observarse, LAP y LATAM presentaron sus comentarios dentro del plazo establecido en el REMA.
- 4.9. Ahora bien, con relación al contenido del Mandato de Acceso, resulta necesario reiterar que uno de los escenarios para ser emitido es que las partes no hayan logrado llegar a un acuerdo sobre los cargos u otras condiciones de acceso durante el periodo de negociación del contrato de acceso, de conformidad con el artículo 44² del REMA; periodo que cuenta con plazos y formas establecidas. En efecto, el artículo 70³ de la misma norma, regula cada una de las

Una vez notificado el Proyecto de Mandato de Acceso a las partes, éstas podrán expresar por escrito sus comentarios u objeciones dentro del plazo de diez (10) días, el cual podrá ser prorrogado, de manera justificada a petición del solicitante del mandato o de la Entidad Prestadora, hasta por diez (10) días adicionales.

Los comentarios u objeciones expresados por las partes con motivo del Proyecto de Mandato de Acceso, no tendrán efectos vinculantes para OSITRAN.

En el caso que las partes no remitan comentarios a OSITRAN dentro del plazo determinado, se entenderá que están de acuerdo con el Proyecto.”

² REMA:

“Artículo 44.- Casos de emisión de un Mandato de Acceso.

El Consejo Directivo de OSITRAN está facultado a emitir Mandatos de Acceso, a solicitud del usuario intermedio, en los siguientes supuestos:

a) Cuando las partes no han llegado a ponerse de acuerdo sobre los cargos o condiciones en el Contrato de Acceso, en los plazos y formas establecidas.

b) En los casos en que, habiéndose otorgado la buena pro en la subasta, o culminada la negociación directa, la Entidad Prestadora se negara a suscribir el Contrato de Acceso.”

etapas a seguir, siendo de conocimiento de las partes que -a efectos de obtener y otorgar el derecho de acceso a facilidades esenciales- se debe realizar el procedimiento de negociación directa, el cual cuenta con un periodo de negociación que puede culminar en un acuerdo entre las partes con la posterior suscripción del Contrato de Acceso, o en el fin de las negociaciones por falta de acuerdo con la posterior solicitud de emisión de un Mandato de Acceso.

- 4.10. De la lectura de los artículos antes indicados, se aprecia que las partes tienen pleno conocimiento de que, durante el periodo de negociaciones, las mismas deben dejar expresamente establecido cuáles son los acuerdos y desacuerdos existentes, puesto que el artículo 45⁴ del REMA señala que el Mandato de Acceso recogerá los términos acordados en el proceso de negociación y la determinación de OSITRAN sobre las otras condiciones no acordadas. En línea con ello, el artículo 97⁵ del REMA dispone que la solicitud de emisión de un mandato de acceso debe contener tanto los acuerdos o puntos sobre los que no existe discrepancia como los términos respecto de los cuales se solicita el mandato de acceso.
- 4.11. Teniendo en consideración la normativa antes indicada es que, en la solicitud de mandato de acceso, cada Usuario Intermedio indicó en forma expresa su posición respecto a los puntos sobre los que existía desacuerdo y conforme a lo indicado en dichos documentos se emitió el proyecto de Mandato de Acceso respectivo. En este sentido, no corresponde al OSITRÁN abordar aspectos sobre los cuales las partes arribaron a un acuerdo durante el periodo de negociación, así como tampoco puede incorporar planteamientos que no han sido en su oportunidad negociados por las partes; lo cual es consistente con el artículo 43 del REMA referido al objeto del mandato que privilegia la negociación entre las partes y restringe la participación del OSITRÁN únicamente a aquellos supuestos en los que no se concreta la celebración de un contrato de acceso.
- 4.12. Conforme a lo expuesto anteriormente, a continuación, se analizan los comentarios al Proyecto de Mandato de Acceso formulado por LAP y LATAM sobre aspectos distintos al cargo de acceso, con relación a los puntos que fueron materia de desacuerdo y sobre los cuales ha emitido pronunciamiento OSITRAN a través del proyecto de Mandato de Acceso aprobado mediante Acuerdo de Consejo Directivo N° 2442-768-22-CD-OSITRAN.

³ REMA:
*"Artículo 70.- Período de negociaciones.
Las negociaciones se efectuarán hasta que se suscriba el Contrato de Acceso o el solicitante de Acceso comunique a la Entidad Prestadora su decisión de poner fin a las mismas, al no ser posible lograr un acuerdo sobre las condiciones y/o Cargo de Acceso.
La comunicación a que se hace referencia en el párrafo anterior deberá ser efectuada por vía notarial, después de lo cual, el solicitante tiene un plazo de treinta (30) días para ejercer el derecho de solicitar la emisión de un Mandato de Acceso. (...)"*

⁴ REMA
*"Artículo 45.- Contenido del Mandato de Acceso.
El Mandato de Acceso recogerá los términos acordados en el proceso de negociación de los Contratos de Acceso y la determinación de OSITRAN sobre las otras condiciones no acordadas. En los casos de subasta, el Mandato de Acceso contendrá los términos señalados en las bases de este proceso."*

⁵ REMA
*"Artículo 97.- Solicitud de emisión de mandato
El solicitante de Acceso a una Facilidad Esencial podrá, en los casos previstos en el Artículo 44, solicitar a OSITRAN la emisión de un Mandato de Acceso, para lo cual adjuntará a su solicitud lo siguiente, según corresponda:
a) Copia de la carta notarial cursada a la Entidad Prestadora a que hace referencia el Artículo 70.
b) Acuerdos o puntos en los que no existen discrepancias con la Entidad Prestadora, y copia de las actas de las reuniones.
c) Términos en los cuales solicita la emisión del Mandato de Acceso.
d) Condiciones de acceso propuestas por el solicitante, así como el cargo de acceso propuesto y sus condiciones de aplicación, que consten en las actas de negociación correspondientes.
e) El proyecto de contrato de acceso y las bases correspondientes, en los casos en que habiéndose otorgado la buena pro en la subasta, la Entidad Prestadora se negara a suscribir el Contrato de Acceso."*

Texto cláusula Proyecto aprobado	Comentarios Usuarios Intermedios	Comentarios LAP	Análisis - OSITRAN
<p>Cláusula Cuarta: Plazo de Vigencia del Contrato:</p> <p>El presente Mandato estará vigente desde el día siguiente de la notificación de la aprobación del Mandato respectivo por parte del OSITRAN hasta el 31 de diciembre de 2024.</p> <p>Dicho plazo podría extenderse previa evaluación de LAP y aprobación del OSITRAN, hasta que se inicien las operaciones en el nuevo terminal. En el supuesto antes mencionado, es obligación del Usuario Intermedio continuar ejecutando todas las obligaciones a su cargo contenidas en el presente Mandato.</p>	<p>En relación al plazo de vigencia del mandato de acceso, el OSITRAN aceptó la propuesta de cláusula presentada por LAP.</p> <p>Por un lado, pese a que regularmente la vigencia de los mandatos de acceso es de tres (03) años contados a partir del día siguiente de su publicación; el OSITRAN, considerando que se encuentra proyectada la entrada en operación del nuevo terminal del AIJCH en enero del 2025, propone que la vigencia del mandato sea hasta enero del 2025, de acuerdo a lo indicado en el Informe N° 00062-2022-GRE-OSITRAN. Por otro lado, se incorpora una disposición condicional para una posible renovación del mandato, hasta el inicio efectivo de las operaciones en el nuevo terminal. Así pues, el OSITRAN señaló que desde la vista operacional la propuesta es admisible, a fin de que las operaciones no se vean perjudicadas.</p> <p>Al respecto, expresamos nuestro desacuerdo con el plazo propuesto en el proyecto de mandato de acceso, pues consideramos que el plazo de duración del mismo no debe ser menor al plazo regular de tres (03) años. Así pues, aún no se tiene certeza de que las situaciones proyectadas a la fecha en relación a la entrada de operación del nuevo terminal se mantengan en unos años. En ese sentido, en el momento en que se presente la reubicación de las operaciones al nuevo terminal, deberá iniciarse el proceso de negociación</p>	<p>Sin comentarios</p>	<p>LAP propuso en la etapa de negociaciones un plazo de vigencia hasta el 30 de setiembre de 2023 y fue modificado en su escrito hasta el 30 de noviembre de 2024.</p> <p>Ositrán, considerando que enero de 2025 es la fecha máxima que tiene LAP para el inicio de operaciones del nuevo terminal aeroportuario, estableció la vigencia del Mandato de Acceso hasta el 31 de diciembre de 2024, precisando que el mismo se mantendrá vigente hasta que se inicien operaciones en el nuevo terminal.</p> <p>Ello considerando que para la utilización de la nueva infraestructura corresponde determinar un nuevo cargo de acceso.</p> <p>Asimismo, cabe señalar que el periodo de vigencia de los mandatos no necesariamente debe ser de tres (03) años ni es un periodo pre-establecido en el REMA ni REA de LAP. Ante desacuerdos entre las partes, Ositrán tiene la facultad de dictar los términos y condiciones sobre las cláusulas no acordadas.</p> <p>Por otro lado, en el supuesto de que LAP no cumpla con los plazos establecidos en el Contrato de Concesión para el inicio de operaciones del nuevo terminal, la cláusula del proyecto de mandato establece que el plazo de vigencia podría extenderse previa evaluación de LAP y aprobación del OSITRAN, hasta que se</p>

Texto cláusula Proyecto aprobado	Comentarios Usuarios Intermedios	Comentarios LAP	Análisis - OSITRAN
	<p>considerando las particularidades de la nueva infraestructura.</p> <p>Ahora bien, consideramos que la cláusula cuestionada no se condice con el principio de eficiencia, según lo señalado por el inciso e) del artículo 8° del REMA:</p> <p><i>“e) Principio de eficiencia. La determinación y modificación de los Cargos y Condiciones de Acceso deberán tomar en cuenta los incentivos para el uso eficiente de la infraestructura de transporte, evitando la duplicidad ineficiente, costos de congestión y otras externalidades”.</i></p> <p>Sobre el particular, bajo este escenario, se estaría incurriendo en una “duplicidad ineficiente”, por sobreponer un proceso de negociación del acceso, cuando aún no se tenga una infraestructura operativa. Asimismo, ello implicaría una externalidad negativa de cara a los usuarios intermedios, ya que tendrían que incurrir en los costos que implica una negociación de acceso (tales como la contratación de abogados y economistas para estudios de proyección de tarifas), cuando aún no se tenga la nueva infraestructura operativa. En ese sentido, para evitar incurrir en riesgos que afecten la continuidad del principio de eficiencia, consideramos que el plazo de vigencia del mandato de acceso, debe ser el plazo regular, y que el mismo se encuentre supeditado a la variación de las condiciones persistentes en el AIJCH.</p>		<p>inicien las operaciones en el nuevo terminal.</p> <p>Siendo así, no sería posible que LAP cobre un cargo de acceso que no corresponda al uso de las facilidades esenciales materia de este mandato, en aplicación del Criterio de Valorización de Costos establecido en el artículo 27 del REMA.</p> <p>De igual forma, la propuesta de las aerolíneas, de iniciar negociaciones cuando ya se encuentre en operaciones el nuevo terminal, también implicaría que las mismas pagarían un cargo de acceso que no correspondería necesariamente a las facilidades esenciales arrendadas sobre las que está prestando el servicio esencial de mantenimiento de aeronaves.</p> <p>Asimismo, a lo señalado por las aerolíneas respecto a la supuesta “duplicidad ineficiente” que generaría negociar el acceso cuando aún no se tenga la infraestructura operativa, se debe tener en cuenta que, si en el proceso de negociación entre las partes de las condiciones de acceso a la nueva infraestructura las partes no cuentan con la información confiable y suficiente para la fijación de un cargo de acceso, esto afectaría el Principio de Plena Información establecido en el literal f) del artículo 8 del REMA, lo cual, previa evaluación del Ositrán, podría ser causal de ampliación de la vigencia del Mandato de Acceso, situación similar a lo ocurrido</p>

Texto cláusula Proyecto aprobado	Comentarios Usuarios Intermedios	Comentarios LAP	Análisis - OSITRAN
	<p>Para dichos efectos, proponemos que la cláusula cuarta del mandato de acceso se encuentre redactada en los siguientes términos:</p> <p>“Cláusula Cuarta. - Plazo de vigencia del Mandato. – <i>El presente Mandato estará vigente por el plazo de tres (03) años, contados desde el día siguiente de la notificación de la aprobación del Mandato respectivo por parte del OSITRAN.</i> <i>Procederá la renovación automática por un plazo máximo de seis (06) meses siempre y cuando, antes del vencimiento, se haya iniciado el proceso de negociación para la emisión de un nuevo Contrato de Acceso”.</i></p>		<p>en el año 2020 por la pandemia del Covid-19, donde Ositrán amplió la vigencia de todos los Mandatos de Acceso del AIJC.</p> <p>Por lo antes expuesto, se mantiene el plazo de vigencia del proyecto de Mandato de Acceso aprobado mediante Acuerdo de Consejo Directivo N° 2445-768-22-CD-OSITRAN, siendo el siguiente:</p> <p><i>“El presente Mandato estará vigente desde el día siguiente de su publicación en el Diario Oficial El Peruano hasta el 31 de diciembre de 2024.</i> <i>Dicho plazo podría extenderse previa evaluación de LAP y aprobación del OSITRAN, hasta que se inicien las operaciones en el nuevo terminal. En el supuesto antes mencionado, es obligación del Usuario Intermedio continuar ejecutando todas las obligaciones a su cargo contenidas en el presente Mandato.”</i></p>
<p>Cláusula Quinta: Cargo de Acceso y forma de pago</p> <p>5.1. El USUARIO INTERMEDIO se obliga a pagar mensualmente, por metro cuadrado, en calidad de Cargo de Acceso y por la puesta en disposición del Área la suma siguiente:</p>	<p>Por un lado, en relación a la determinación del cargo de acceso (numeral 5.1. y 5.2. de la cláusula quinta) manifestamos nuestro desacuerdo con la tarifa, pues consideramos que la misma no es proporcional respecto a la facilidad esencial objeto de arrendamiento. Al respecto, consideramos sorprendente que la propuesta de tarifa planteada por el OSITRAN, siga superando en exceso la tarifa por metro cuadrado (m2) que LATAM asume por el arrendamiento del</p>	<p>Adjuntamos como Anexo No. 1 a la presente comunicación, el Memorandum M-GPF-GRAP-2022-0042, con los comentarios de LAP respecto al Cargo de Acceso para el Uso de Facilidades Esenciales para la Prestación del Servicio Esencial de Mantenimiento Preventivo de Aeronaves (Arrendamiento de Almacén y Oficinas Ejecutivas) en el AIJC.</p>	<p>Mediante Informe N° 00079-2022-GRE-OSITRAN, la Gerencia de Regulación y Estudios Económicos determinó los cargos de acceso respectivos al servicio de mantenimiento de aeronaves en hangares y otras áreas para aerolíneas en el AIJC.</p> <p>Respecto a lo señalado por la aerolínea con relación a la supuesta creación de una nueva clase de facilidad esencial, con una denominación distinta y tarifa</p>

Texto cláusula Proyecto aprobado	Comentarios Usuarios Intermedios	Comentarios LAP	Análisis - OSITRAN
<ul style="list-style-type: none"> • 2 áreas para Oficina de Mantenimiento Ejecutiva, a razón de US\$ 43.19 por metro cuadrado. • 1 área para Almacén de Mantenimiento Ejecutivo a razón de US\$ 11.22 por metro cuadrado. 	<p>Hangar comercial en el AIJCH, información la cual fue presentada en nuestra solicitud de mandado de acceso. Admitir que LAP cobre una tarifa mayor por el arrendamiento de un espacio regulado, sin tener facultades para poder determinar la creación de una nueva categoría de facilidad esencial (se creó nuevas facilidades esenciales "ejecutivas"), contraviene lo dispuesto en el artículo 5° del REMA.</p> <p>Así pues, por una parte, tenemos que, el establecer una tarifa mayor bajo la supuesta creación de una nueva facilidad esencial, constituye una obstrucción al acceso al mercado de la aviación comercial. Sobre este extremo, se debe considerar que LATAM tiene el mayor porcentaje de participación en el mercado; es decir, perjudicar las condiciones de competencia a LATAM implica perjudicar el servicio que los usuarios finales recibirán, pues tendrán que asumir un mayor precio en el servicio por haber aumentado los costos fijos de la aerolínea.</p> <p>En esa misma línea, se evidencia que, para efectos de la definición de la propuesta de cargo de acceso, el OSITRAN no ha empleado mecanismos de mercado que simulen una situación de competencia. Por el contrario, se ha partido de una hipótesis incorrecta que, bajo un escenario de competencia, un espacio regulado tendría un mayor valor que un espacio comercial; cuando bien es sabido que el primero presenta limitaciones en su uso. Al respecto, es como pretender defender que, en el</p>		<p>superior, mediante Oficio N° 08646-2022-GSF-OSITRAN que adjuntó el Informe N° 1732-2022-JCA-GSF-OSITRAN -notificado el 08 de setiembre de 2022- se atendió la Carta S/N de LATAM de fecha 05 de agosto de 2022 referida al mismo comentario. En torno a ello, en dicho informe se concluyó que no se está creando una nueva facilidad esencial, sino que simplemente se le ha incorporado un término (ejecutivo) a fin de generar una diferencia con las áreas consideradas en el mandato del año 2017 y poder determinar el cargo de acceso que corresponda según las características de cada facilidad esencial. Dicho criterio se dio también en el caso del Mandato de Acceso a la Facilidad Esencial de Oficinas Operativas Área Gris aprobado mediante Resolución de Consejo Directivo N° 012-2017-CD-OSITRAN dictado a favor de LATAM, con cargo de acceso por m2 diferente al de oficinas operativas que utilizan las otras aerolíneas, respecto a las diferentes características entre las mismas facilidades esenciales. Asimismo, se concluyó que en el supuesto planteado por LATAM, como resultado de la determinación del cargo de acceso, todos los usuarios intermedios pagarían un cargo de acceso igual sin considerar que la infraestructura de las facilidades esenciales (oficinas y almacenes) entregadas serían diferentes, afectando el Principio de No Discriminación establecido en el REMA. De otro lado, respecto a lo señalado por la aerolínea con relación a que un</p>

Texto cláusula Proyecto aprobado	Comentarios Usuarios Intermedios	Comentarios LAP	Análisis - OSITRAN
	<p>mercado de venta de celulares, los consumidores estarían dispuestos a pagar un mayor monto por un equipo que presenta serias limitaciones en la libertad de su uso, que por un equipo que puede ser utilizado libremente.</p> <p>Asimismo, en caso se hubiera realizado una simulación de competencia, se hubiera obtenido como resultado que el cargo de acceso materia de la propuesta, perjudica el adecuado funcionamiento del mercado, pues el monto excedente será trasladado a los usuarios finales.</p> <p>Ahora bien, con mucha sorpresa encontramos que el OSITRAN no ha expuesto con una motivación suficiente el marco normativo que faculta adoptar una tarifa mayor y considerar como una infraestructura distinta y de superior nivel a la facilidad esencial.</p> <p>En el Informe Conjunto N° 00056-2022-IC-OSITRAN (en adelante, el "Informe"), la entidad se limita a sustentar la propuesta de tarifa en lo indicado por el Informe N° 00054-2022-GRE-OSITRAN y justificar la incorporación del término "ejecutivo" en que la infraestructura presenta condiciones distintas, sin alegar base legal alguna que faculte apartarse del REMA y crear una nueva clase de facilidad esencial, con una denominación distinta y tarifa superior.</p> <p>En ese sentido, se evidencian dos infracciones a los principios comunes del régimen de derecho administrativo previstos en la LPAG: al principio de legalidad y al principio de debida motivación. En relación al primero, consideramos que el OSITRAN ha</p>		<p>espacio regulado no debería tener un mayor valor por m2 que un espacio comercial, haciendo referencia al arrendamiento del Hangar en el AIJC, lo cual constituiría una obstrucción al acceso al mercado de la aviación comercial y perjudicaría las condiciones de competencia de la aerolínea.</p> <p>Cabe indicar que la tarifa que LAP cobra por el uso de sus áreas no reguladas son resultado de una negociación de índole comercial entre las partes, sin la participación del Ositrán y, por tanto, las tarifas no son fijadas utilizando los criterios de valorización de costos y metodologías establecidas en el REMA para la determinación de los cargos de acceso, por tanto, los importes de las tarifas comerciales y los cargos de acceso no son comparables.</p> <p>Más aún cuando los servicios que se brindan en los Hangares no están calificados como Servicios Esenciales en el REMA de Ositrán y las características de los espacios comerciales (hangar) que señala LATAM y las Facilidades Esenciales (oficinas ejecutivas) son diferentes.</p>

Texto cláusula Proyecto aprobado	Comentarios Usuarios Intermedios	Comentarios LAP	Análisis - OSITRAN
	<p>incurrido en una infracción al principio de legalidad, ya que ha excedido las facultades que le otorga la ley. Así pues, el listado de facilidades esenciales expuesto en el Anexo N° 1 del REMA es de carácter taxativo. Al respecto, en dicho listado no se ha previsto la figura de “mantenimiento ejecutivo” y mucho menos se faculta al OSITRAN ni a LAP a crear una nueva facilidad esencial, mediante un mandato de acceso y mucho menos por medio de un informe. Sobre este extremo, debemos recordar que el OSITRAN, al ser parte de la administración pública, no tiene facultades para realizar control difuso, y, por ende, inaplicar una disposición legal vinculante como es el REMA. En ese sentido, el OSITRAN ha actuado fuera de sus facultades, y peor aún, para establecer una condición menos beneficiosa para los administrados, y que perjudicará las condiciones del servicio que recibirán los usuarios finales.</p> <p>En cuanto al segundo principio, el OSITRAN ha incurrido en una infracción al principio de debida motivación, pues no ha cumplido con sustentar la base legal ni el fundamento que justifica apartarse de la normativa vigente, cuando ello incluso representa una condición menor de cara a LATAM. En ese sentido, únicamente tenemos un sustento económico, sin contar con una motivación de los hechos jurídicos que nos permita comprender el razonamiento de la entidad para apartarse de las normas vigentes.</p>		

Texto cláusula Proyecto aprobado	Comentarios Usuarios Intermedios	Comentarios LAP	Análisis - OSITRAN
<p>Cláusula Quinta: Cargo de Acceso y forma de pago</p> <p>5.3 El pago del Cargo de Acceso deberá abonarse por periodo adelantado, dentro de los siete (7) primeros Días calendario de cada mes.</p> <p>El valor del Cargo de Acceso incluye la contraprestación correspondiente a los seguros y fee del operador.</p> <p>Están excluidos del Cargo de Acceso el costo o la contraprestación correspondiente a la provisión de cualquier servicio que pueda requerir el USUARIO INTERMEDIO</p>	<p>Con relación a la forma de pago del cargo de acceso, a través de nuestra solicitud de mandato de acceso, manifestamos nuestros inconvenientes operativos de cara a el plazo señalado.</p> <p>Sin embargo, parece que el regulador no ha tomado en cuenta las particularidades de gestión interna, que lamentablemente a la fecha no se puede modificar previo a la entrada en vigencia del mandato de acceso.</p> <p>El pago a nuestros proveedores en general se lleva a cabo de acuerdo flujograma adjunto (Anexo N° 2). Al respecto, se debe considerar que dicho proceso cuenta de las siguientes etapas y plazos, que operan de manera estandarizada en todas las sociedades que conforman al Grupo LATAM:</p> <div data-bbox="611 862 1024 1122" data-label="Diagram"> <pre> graph LR A[Generación de la Hoja de Entrada [HE] 05 días hábiles] --> B[Registro de facturas en el sistema 07 - 10 días hábiles] B --> C[Pago de documentos [Accenture] 03-05 días hábiles] C --> D[Extensión adicional del plazo por motivos ajenos a LATAM 03 - 10 días hábiles] D --> A </pre> </div> <p>El plazo total que se necesita en LATAM para realizar el pago a un proveedor es entre 18 a 30 días hábiles. En ese sentido, un plazo de 07 días calendario para realizar el pago del cargo de acceso, es una condición que nos imposibilita cumplir con el contrato, lo</p>	<p>Sin comentarios</p>	<p>Al respecto, mediante Informe N° 0056-2022-IC-OSITRAN, Ositrán señaló que los argumentos expuestos (flujograma de pagos) por LATAM corresponden al procedimiento de pago y las gestiones internas que tienen como compañía, y que las modificaciones a las mismas no deberían afectar a terceros.</p> <p>Asimismo, cada empresa como tal (Aerolínea o Concesionario) maneja un flujo de gestión de pagos y cobranzas en función a los cobros que efectúa y al periodo de pago de las facturas que manejan sus proveedores, y no sería razonable modificar los flujos del Concesionario en función a los requerimientos individuales de cada aerolínea y a las modificaciones que puedan tener en su gestión administrativa.</p> <p>Por otro lado, respecto a las Barreras al Acceso que se estarían generando por la imposición de un periodo de pago no acorde con los procedimientos internos de pago de LATAM, dicho argumento no tiene sustento legal, dado que el plazo incluido por Ositrán en el proyecto de Mandato de Acceso no contraviene lo estipulado en el artículo 1676° del Código Civil, el cual establece únicamente que el pago de la renta se puede pactar por periodos vencidos o adelantados.</p> <p>Adicionalmente, tampoco resulta razonable el argumento planteado por la Aerolínea, toda vez que el plazo para el pago del cargo de acceso cuestionado se</p>

Texto cláusula Proyecto aprobado	Comentarios Usuarios Intermedios	Comentarios LAP	Análisis - OSITRAN
	<p>cual ya hemos manifestado en nuestra solicitud de mandato de acceso. Mantener esta cláusula, pese a que hemos cumplido con indicar con anterioridad que los plazos señalados no son posibles de ser cumplidos por los Usuarios Intermedios, implica imponer en perjuicio de la compañía una barrera de acceso a la facilidad esencial materia del mandato. Al estarse imponiendo a través de esta cláusula una limitación que impide a las aerolíneas el acceso a la facilidad esencial; e incluso, pretende encarecer el acceso por implicar la modificación de plazos definidos a nivel de la matriz y por nuestras agendas de pago tercerizadas, el OSITRAN está incurriendo en la imposición de una barrera de acceso de índole legal. Asimismo, se debe evaluar los efectos de la presente cláusula más allá del presente caso. Así pues, establecer plazos tan cortos con tarifas tan elevadas constituye un desincentivo para el ingreso de nuevos competidores en el mercado de aviación comercial. Ello conllevaría también, al desconocimiento del principio de libre competencia y promoción de la inversión privada, de acuerdo a lo señalado en el inciso d) del artículo 8° del REMA. En ese sentido, consideramos que es necesario modificar los extremos referidos a la modalidad de pago del cargo de acceso, no solo dada la necesidad de los Usuarios Intermedios de contar con un plazo mayor al señalado, sino para salvaguardar las</p>		<p>ha previsto en diferentes mandatos de acceso para la prestación del mismo servicio esencial, emitidos mediante Resolución de Consejo Directivo N° 030-2013-CD-OSITRAN y N° 008-2017-CD-OSITRAN por el servicio de mantenimiento de aeronaves, el cual ha sido de aplicación durante el periodo de vigencia de dichos mandatos y sobre todas las aerolíneas que prestan el referido servicio.</p> <p>Por lo antes expuesto, se mantiene el texto del numeral 5.3 del proyecto de Mandato de Acceso aprobado mediante Acuerdo de Consejo Directivo N° 2445-768-22-CD-OSITRAN, siendo el siguiente:</p> <p><i>"5.3 El pago del Cargo de Acceso deberá abonarse por periodo adelantado, dentro de los siete (7) Días calendario siguientes de recibida la factura por parte del Usuario Intermedio</i></p>

Texto cláusula Proyecto aprobado	Comentarios Usuarios Intermedios	Comentarios LAP	Análisis - OSITRAN
	<p>condiciones competitivas del mercado de aviación comercial, el cual es el principal rol del regulador.</p> <p><i>“5.3 El pago del Cargo de Acceso deberá abonarse dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes de recibida la factura por parte de los Usuarios Intermedios. El valor del Cargo de Acceso incluye la contraprestación correspondiente a los seguros y fee del operador, así como la limpieza y mantenimiento de las áreas comunes y el mantenimiento del sistema de aire acondicionado. Están excluidos del Cargo de Acceso, el costo o la contraprestación correspondiente a la provisión de cualquier servicio que pueda requerir el USUARIO INTERMEDIO”.</i></p>		
<p>Cláusula Octava. - Declaración del USUARIO INTERMEDIO</p> <p>6.4 En caso se verifique que el USUARIO INTERMEDIO se encuentra realizando Actividades diferentes a las establecidas en la Cláusula Tercera del presente Contrato, previo apercibimiento por parte de LAP, el USUARIO INTERMEDIO, procederá a desocupar el Área en un plazo de quince (15) Días Hábiles. Sin perjuicio de ello, toda vez que el USUARIO INTERMEDIO realizó actos que desnaturalizaron el objeto del Contrato, este se dará por resuelto desde el día en que LAP notifique dicho incumplimiento a este, siendo de aplicación a partir de dicho momento las condiciones comerciales vigentes.</p> <p>En este supuesto, además, el USUARIO INTERMEDIO deberá pagar como Penalidad el monto establecido en la Cláusula Vigésimo Segunda.</p>	<p>En relación a la cláusula de “Declaración del Usuario Intermedio”, a través del Informe se evidencia que el OSITRAN adoptó la redacción propuesta por LAP.</p> <p>Al respecto, manifestamos nuestro desacuerdo con la propuesta de cláusula, en particular, en cuanto al numeral 6.4. de la misma, por los siguientes fundamentos.</p> <p>Por un lado, el proyecto de cláusula señala que: “en caso se verifique que el USUARIO INTERMEDIO se encuentra realizando Actividades diferentes a las establecidas en la Cláusula Tercera del presente Mandato, previo apercibimiento por parte de LAP, el USUARIO INTERMEDIO procederá a desocupar el Área en un plazo de quince (15) Días Hábiles”.</p> <p>Ahora bien, admitir que esta disposición rija en el contrato, implicaría permitir que</p>	<p>Sin comentarios</p>	<p>De acuerdo a lo establecido en el artículo 36 del REMA de Ositrán, los contratos de acceso tienen naturaleza privada y le son aplicables las normas civiles y comerciales pertinentes.</p> <p>Bajo ese marco normativo, es de aplicación a los contratos de acceso lo establecido en el artículo 1428 del Código Civil, “<i>En los contratos con prestaciones recíprocas, cuando alguna de las partes falta al cumplimiento de su prestación, la otra parte puede solicitar el cumplimiento o la resolución del contrato y, en uno u otro caso, la indemnización de daños y perjuicios</i>”. Igualmente, resulta de aplicación lo dispuesto en el artículo 1341 del mismo código: “<i>El pacto por el que se acuerda que, en caso de incumplimiento, uno de los contratantes queda obligado al pago de una penalidad, tiene el efecto de limitar el</i></p>

Texto cláusula Proyecto aprobado	Comentarios Usuarios Intermedios	Comentarios LAP	Análisis - OSITRAN
	<p>una situación de desequilibrio contractual entre los Usuarios Intermedios y LAP se presente en un contrato regulado. Así pues, para determinar que las aerolíneas han incurrido en un incumplimiento, bastaría que ello sea determinado por LAP en base a su mero criterio; sin que se haya sentado algún parámetro objetivo para dichos efectos. En ese sentido, las aerolíneas no contarían con herramientas para cuestionar dicha definición, encontrándose en una posición de completa desventaja frente al concesionario.</p> <p>Asimismo, consideramos pertinente señalar que admitir esta cláusula implicaría un grave riesgo en el mercado. Así pues, se estaría permitiendo de manera expresa que LAP tenga las facultades suficientes para excluir del mercado a los competidores, sin que se les brinde una herramienta para cuestionar la definición, aun así, se considere que la misma fue arbitraria. De esta manera, se estaría admitiendo un desincentivo para que potenciales competidores ingresen a un mercado en el que se presta un servicio esencial para la ciudadanía.</p> <p>Por otro lado, nos encontramos en desacuerdo con que la consecuencia jurídica prevista ante un aparente incumplimiento del contrato sea la resolución automática de la relación comercial. Al respecto, el proyecto de mandato de acceso es un contrato sujeto</p>		<p><i>resarcimiento a esta prestación y a que se devuelva la contraprestación, si la hubiere; salvo que se haya estipulado la indemnización del daño ulterior (...)</i>".</p> <p>A partir de ambas disposiciones queda claro que ante eventuales incumplimientos resultan compatibles la resolución contractual con el pago de penalidades para resarcir los daños y perjuicios derivados de tal incumplimiento. En ese sentido, la resolución contractual contemplada en el proyecto de Mandato de Acceso se condice con el marco legal vigente en materia civil y, en esa medida, tal disposición no conlleva un desequilibrio contractual.</p> <p>En este punto, debe tenerse en cuenta que el objeto de este Mandato de Acceso es ceder en arrendamiento al USUARIO INTERMEDIO, las facilidades esenciales a fin de que sean destinadas a brindar el Servicio Esencial de Mantenimiento de Aeronaves en Hangares y otras Áreas para Aerolíneas, estableciendo los términos, condiciones y cargos aplicables.</p> <p>Como se mencionó en el Informe N° 0056-2022-IC-OSITRAN, dado que se trata de facilidades esenciales, es importante precisar que solo se pueden realizar actividades vinculadas al servicio esencial de mantenimiento de aeronaves con el objetivo de hacer un uso eficiente de la infraestructura necesaria para la prestación del referido servicio. Por ello,</p>

Texto cláusula Proyecto aprobado	Comentarios Usuarios Intermedios	Comentarios LAP	Análisis - OSITRAN
	<p>a penalidades, según se dispone en la cláusula vigésimo segunda.</p> <p>Se hace referencia al artículo 1341° del Código Civil respecto a los efectos de una cláusula penal en la relación contractual.</p> <p>En ese sentido, es contradictorio prever únicamente para este extremo la resolución automática del contrato, cuando la finalidad de una cláusula penal es que la misma opere ante cualquier supuesto de incumplimiento. Por lo tanto, a fin de que el contrato tenga coherencia entre sus cláusulas, debe suprimirse dicho extremo, y preverse como la única consecuencia jurídica la aplicación de las penalidades previstas en la cláusula vigésimo segunda del proyecto de mandato de acceso.</p> <p>Ahora bien, consideramos que, en todo caso, se incurra en un incumplimiento a la cláusula cuestionada, debería aplicar lo dispuesto por la cláusula décimo tercera del contrato, sobre el procedimiento de subsanación y/o contradicción en caso de incumplimiento, a fin de que se mantenga un criterio uniforme en el contrato, sobre las consecuencias jurídicas en caso se presente un incumplimiento.</p> <p>Se propone la siguiente cláusula:</p> <p><i>“6.4 En caso LAP considere que el USUARIO INTERMEDIO se encuentra realizando actividades diferentes a las establecidas en la Cláusula Tercera del presente Contrato, LAP</i></p>		<p>se considera razonable incorporar la resolución contractual como una consecuencia para aquellos casos en que se desnaturaliza el objeto del contrato.</p> <p>En efecto, el texto de la cláusula busca que se haga un uso correcto por parte de los usuarios intermedios sobre las facilidades esenciales y que el uso de las mismas sea exclusivo para la prestación del servicio esencial de mantenimiento de aeronaves y de las sub-actividades vinculadas directamente a la prestación del servicio. En tal contexto, el Concesionario no se encontraría facultado a resolver el contrato por incumplimiento del objeto del mismo.</p> <p>De otro lado, cabe precisar que LAP no interviene en este mercado como competidor de los usuarios intermedios; por tanto, la disposición establecida en el proyecto de mandato no supone una situación ventajosa para LAP pues, como ya se ha indicado, la resolución se prevé específicamente para aquellos casos en que son los usuarios intermedios quienes realizan actividades diferentes a las establecidas en el objeto contractual.</p> <p>Dicho esto, el Usuario Intermedio que no se encuentre de acuerdo con la decisión de LAP puede iniciar un procedimiento de solución de controversias, de conformidad con lo dispuesto en la Sección II, Capítulo II del Título III del Reglamento de Atención de Reclamos y Solución de Controversias del OSITRAN,</p>

Texto cláusula Proyecto aprobado	Comentarios Usuarios Intermedios	Comentarios LAP	Análisis - OSITRAN
	<p><i>solicitará al USUARIO INTERMEDIO desocupar el Área en un plazo de quince (15) Días Hábiles. Sin perjuicio de ello, toda vez que el USUARIO INTERMEDIO habría realizado actos que desnaturalizan el objeto del Contrato, LAP podrá solicitar por escrito al Usuario Intermedio la resolución de éste. El párrafo precedente no será aplicable, en caso el USUARIO INTERMEDIO no esté de acuerdo con esta interpretación de parte de LAP, lo cual será comunicado por escrito a LAP. El USUARIO INTERMEDIO podrá someter la discrepancia al procedimiento de solución de controversias conforme a lo dispuesto en la Sección II, Capítulo II del Título III del Reglamento de Atención de Reclamos y Solución de Controversias de OSITRAN, en cuyo caso, el USUARIO INTERMEDIO podrá solicitar la intervención u opinión técnica especializada de las entidades pertinentes entre ellas, la DGAC – MTC. Cualquier cobro distinto al establecido en el contrato no será aplicable hasta que dicha controversia culmine, por lo que LAP se abstendrá de efectuar cobros con tarifas comerciales hasta que se resuelva la controversia y OSITRAN emita pronunciamiento final”.</i></p>		<p>en el marco del cual puede solicitar una medida cautelar a efectos de suspender los efectos de dicha decisión hasta que se resuelva la controversia.</p> <p>En adición a ello, cabe recordar que el literal c) del numeral 47.3 del artículo 47 del Reglamento de Incentivos, Infracciones y Sanciones del Ositrán, dispone que la entidad prestadora incurrirá en infracción muy grave cuando no cumpla con los mandatos de acceso emitidos por el Ositrán. En esa medida, en caso de adopción de medidas para situaciones no previstas, contraviniendo lo establecido en un mandato de acceso, el marco normativo prevé la aplicación de sanciones administrativas.</p> <p>Sin perjuicio de lo expuesto, considerando que una medida que pueden adoptar los usuarios intermedios, que no estén de acuerdo con la decisión de la Entidad Prestadora, es el inicio de un procedimiento administrativo de solución de controversias; dado el tiempo necesario para formalizar la solicitud adjuntando la documentación respectiva, el trámite que conlleva la conformación de un cuerpo colegiado y, principalmente, tratándose de un cuestionamiento sobre la resolución del vínculo entre las partes, se estima pertinente que el plazo para la desocupación sea de 30 días hábiles.</p> <p>Por lo antes expuesto, se mantiene el numeral 6.4 del proyecto de Mandato de Acceso aprobado mediante Acuerdo de</p>

Texto cláusula Proyecto aprobado	Comentarios Usuarios Intermedios	Comentarios LAP	Análisis - OSITRAN
			Consejo Directivo N° 2442-768-22-CD-OSITRAN, con excepción del plazo para la desocupación que queda establecido en 30 días hábiles.
<p>Cláusula Vigésima.- Garantía de Fiel Cumplimiento.-</p> <p>20.1 El USUARIO INTERMEDIO se obliga a entregar a LAP a la firma del presente Mandato, como Garantía de Fiel Cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones asumidas en virtud del presente Mandato, una carta fianza bancaria de acuerdo con lo establecido en el REA de LAP. Dicha Carta Fianza deberá otorgarse por entidades bancarias de primer nivel, con una vigencia igual a la del presente Mandato más treinta (30) Días calendarios adicionales. La carta fianza (incluyendo sus renovaciones) será incondicional, solidaria, irrevocable, sin beneficio de excusión, y de ejecución automática al sólo requerimiento de LAP</p> <p>20.7 En caso de ejecución total o parcial de la carta fianza, el USUARIO INTERMEDIO se obliga a restituir la Garantía de Fiel Cumplimiento ejecutada por el mismo monto hasta por el cual fue otorgada inicialmente, dentro de un plazo de quince (15) Días calendario de comunicada la ejecución.</p>	<p>En cuanto a la cláusula vigésima del proyecto de mandato de acceso, el OSITRAN no aceptó las observaciones realizadas por los Usuarios Intermedios.</p> <p>Así pues, por un lado, nos encontramos en desacuerdo con los términos del numeral 20.7 de la cláusula, relativo al plazo en el que los Usuarios Intermedios debería proceder con la ejecución de la carta fianza. Conforme hemos señalado en los actuados anteriores del presente proceso de negociación, proponemos como plazo para la ejecución de la garantía treinta (30) días calendario, pues el plazo indicado en la propuesta de quince (15) días hábiles no es suficiente para poder cumplir con ejecutar la carta fianza. Al respecto, el plazo que se maneja internamente en la compañía para la ejecución de cartas fianzas es de 30 días hábiles. En ese sentido, imponer un plazo menor, constituiría una limitación al acceso a la facilidad esencial, y por ende una barrera burocrática, conforme señalamos líneas arriba.</p> <p>Por otro lado, de acuerdo indicamos en nuestra solicitud de mandato de acceso, consideramos pertinente incluir en la cláusula vigésima, una disposición que faculte a los usuarios intermedios a cumplir con presentar la garantía de fiel cumplimiento sea mediante una carta</p>	Sin comentarios	<p>Al respecto, mediante Resolución de Consejo Directivo N° 029-2022-CD-OSITRAN, de fecha 27 de julio de 2022, el Regulador aprobó la modificación del Reglamento de Acceso de LAP, siendo uno de los puntos a modificar, la incorporación de la presentación de depósitos bancarios como Garantía de Fiel Cumplimiento.</p> <p>En tal sentido, se procede a incorporar donde corresponda en el mandato de acceso, los depósitos bancarios como Garantía de Fiel Cumplimiento.</p> <p><i>“Cláusula Vigésima. - Garantía de Fiel Cumplimiento. –</i> <i>20.1 El USUARIO INTERMEDIO se obliga a entregar a LAP a la firma del presente Mandato, como Garantía de Fiel Cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones asumidas en virtud del presente Mandato, una carta fianza bancaria o un depósito en efectivo de acuerdo a lo establecido en el REA de LAP. En caso se opte por lo primero, dicha Carta Fianza deberá otorgarse por entidades bancarias de primer nivel, con una vigencia igual a la del presente Mandato más treinta (30) Días calendarios adicionales. La carta fianza (incluyendo sus renovaciones) será incondicional, solidaria, irrevocable, sin beneficio de excusión, y de ejecución</i></p>

Texto cláusula Proyecto aprobado	Comentarios Usuarios Intermedios	Comentarios LAP	Análisis - OSITRAN
	<p>fianza o por medio de un depósito en efectivo. Al respecto, en el Informe el OSITRAN rechazó nuestra propuesta en base a que, en dicha fecha, el REA LAP no prevé dicha posibilidad.</p> <p>Sin embargo, debe tomarse en consideración que el pasado 03 de agosto de 2022, se publicó en el Diario Oficial El Peruano la Resolución de Consejo Directivo N° 0029-2022-CD-OSITRAN a través del cual se modifica el REA de LAP.</p> <p>En ese sentido, el REA de LAP ahora permite que se cumpla con la garantía de fiel cumplimiento por medio de una carta fianza o con un depósito en efectivo. De esta manera, el argumento indicado por el OSITRAN para rechazar nuestra propuesta de cláusula ya no se encuentra vigente, y a fin de mantener la coherencia en las normas del sector, se deberá prever la posibilidad de garantizar las obligaciones por ambas vías.</p> <p><i>“Cláusula Vigésima. - Garantía de Fiel Cumplimiento. –</i> <i>20.1 El USUARIO INTERMEDIO se obliga a entregar a LAP a la firma del presente Mandato, como Garantía de Fiel Cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones asumidas en virtud del presente Mandato, <u>una carta fianza bancaria o un depósito en efectivo de acuerdo a lo establecido en el REA de LAP. En caso se opte por lo primero,</u></i></p>		<p><i>automática al sólo requerimiento de LAP.</i></p> <p>Respecto a lo señalado por los Usuarios Intermedios con relación al plazo para la restitución⁶ de la Carta Fianza, el cual consideran que no es suficiente para la restitución de la misma en el supuesto de que esta haya sido ejecutada por incumplimiento de sus obligaciones contractuales. Asimismo, manifiestan que el plazo que manejan internamente para la restitución de la garantía es de 30 días.</p> <p>Cabe precisar que, lo propuesto por los Usuarios Intermedios implica que el área arrendada quede desprotegida por un periodo de treinta (30) días por otros posibles incumplimientos por parte de los mismos usuarios, lo cual no resulta razonable.</p> <p>Asimismo, el numeral 20.5 del proyecto señala que la ejecución de la carta fianza será debidamente informada y acreditada ante el USUARIO INTERMEDIO, es decir, el Usuario Intermedio tendrá conocimiento previo de la ejecución de la carta fianza, por lo que siendo así, puede iniciar las gestiones de su restitución con antelación a la notificación.</p> <p>Por tanto, se considera que el plazo de 15 días calendario contados a partir de</p>

⁶ En sus escritos, las aerolíneas hacen referencia a la **ejecución** de las cartas fianza, pero el numeral 20.7 hace referencia al plazo para la **restitución** de la carta fianza, dado que el mandato de acceso no regula un plazo para la ejecución de dichas fianzas.

Texto cláusula Proyecto aprobado	Comentarios Usuarios Intermedios	Comentarios LAP	Análisis - OSITRAN
	<p><i>dicha Carta Fianza deberá otorgarse por entidades bancarias de primer nivel, con una vigencia igual a la del presente Mandato más treinta (30) Días calendarios adicionales. La carta fianza (incluyendo sus renovaciones) será incondicional, solidaria, irrevocable, sin beneficio de excusión, y de ejecución automática al sólo requerimiento de LAP.</i></p> <p><i>(...)</i></p> <p><i>20.6 En caso de ejecución total o parcial de la carta fianza, el USUARIO INTERMEDIO se obliga a restituir la Garantía de Fiel Cumplimiento ejecutada por el mismo monto hasta por el cual fue otorgada inicialmente, dentro de un plazo de treinta (30) Días calendario de comunicada la ejecución (...)."</i></p>		<p>que se comunica la ejecución de la Carta Fianza es tiempo suficiente para que los Usuarios Intermedios efectúen la restitución de la misma.</p> <p>Se mantiene la redacción del proyecto de mandato de acceso, siendo el siguiente:</p> <p><i>"20.6 En caso de ejecución total o parcial de la carta fianza, el USUARIO INTERMEDIO se obliga a restituir la Garantía de Fiel Cumplimiento ejecutada por el mismo monto hasta por el cual fue otorgada inicialmente, dentro de un plazo de quince (15) Días calendario de comunicada la ejecución."</i></p>
<p>Cláusula Vigésima.- Garantía de Fiel Cumplimiento.-</p> <p>20.8 Asimismo, en la medida que el OSITRAN, apruebe la propuesta de modificación del REA LAP en la que se incluya la posibilidad de presentar un depósito en garantía como garantía de fiel cumplimiento como parte de los requisitos especiales aplicados a los servicios esenciales recogidos en dicho documento, el USUARIO INTERMEDIO podrá presenta como Garantía de Fiel Cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones un Depósito en Garantía, al que le serán aplicables las siguientes disposiciones:</p> <p>20.9.1 El Depósito en Garantía deberá ser transferido en la cuenta bancaria que LAP indique para tal fin. Asimismo, este no tendría que ser renovado, toda vez que, al no</p>	<p>Sin comentarios</p>	<p>Mediante Resolución de Consejo Directivo N° 0029-2022-CD-OSITRAN, de fecha 27 de julio de 2022, el OSITRAN aprobó la modificación al REA LAP, de tal manera que el artículo 6 del REA LAP actualmente ya permite que la Garantía de Fiel Cumplimiento del Contrato de Acceso pueda ser una carta fianza de fiel cumplimiento o depósito bancario, con la finalidad de respaldar el cabal cumplimiento de las obligaciones contractuales. Por lo expuesto, solicitamos al OSITRAN que reconsidere y acepte la propuesta de LAP.</p>	<p>Considerando que las partes están de acuerdo con la incorporación de los depósitos bancarios como garantía de fiel cumplimiento y que la misma, se encuentra regulada en el REA de LAP, corresponde, establecer en el mandato el procedimiento y las condiciones de su aplicación.</p> <p>Cabe indicar que, LAP en su proyecto de mandato de acceso, estableció lo que serían las condiciones de aplicación de los depósitos bancarios como Garantía de Fiel Cumplimiento del Mandato de Acceso.</p> <p>Dentro de su propuesta, LAP precisó lo siguiente:</p> <ul style="list-style-type: none"> • La cuenta bancaria para efectuar el depósito.

Texto cláusula Proyecto aprobado	Comentarios Usuarios Intermedios	Comentarios LAP	Análisis - OSITRAN
<p>contar con una fecha de vencimiento, dicho depósito podría seguir garantizando las obligaciones de la renovación, salvo que el Depósito en Garantía haya sido ejecutado y tenga que ser restituido.</p> <p>20.9.2 La ejecución del Depósito en Garantía podrá ser total o parcial y se producirá cuando exista un saldo deudor vencido y comunicado al USUARIO INTERMEDIO. Una vez realizada la ejecución, LAP remitirá la liquidación de la deuda al USUARIO INTERMEDIO.</p> <p>LAP comunicará al USUARIO INTERMEDIO (a través de una carta o un correo electrónico) sobre la deuda vencida, requiriendo además el cumplimiento inmediato o de lo contrario se ejecutará la garantía. En dicha comunicación el USUARIO INTERMEDIO ya tendrá conocimiento de la deuda (pre-liquidación). Luego se procederá con la ejecución de la garantía, y una vez realizada esta ejecución, LAP remitirá la liquidación final de la deuda al USUARIO INTERMEDIO (la cual ya habría sido puesta en conocimiento con la comunicación inicial).</p> <p>En caso de ejecución total del Depósito en Garantía, el USUARIO INTERMEDIO se obliga a restituirla por el mismo monto, salvo que corresponda una actualización del monto, dentro de un plazo máximo de quince (15) Días Calendarios, contados a partir de la fecha de recepción de la comunicación antes referida. Por su parte, en caso exista una ejecución parcial, el USUARIO INTERMEDIO deberá de depositar el diferencial en el mismo plazo antes indicado, caso contrario, LAP se encontrará facultado</p>			<ul style="list-style-type: none"> • El procedimiento de ejecución del Depósito en Garantía. • En caso de ejecución, el plazo para la restitución del depósito hasta el 100% del monto inicial. • Condiciones para su ejecución. • El plazo para la devolución del depósito al Usuario Intermedio. <p>No obstante, hay aspectos en la propuesta de LAP que se tienen que modificar a fin de ser consecuente con las propias exigencias que tienen los Usuarios Intermedios respecto a la Garantía de Fiel Cumplimiento, como el plazo para la devolución del importe de la garantía, o la utilización de la misma sobre incumplimientos que no tengan relación con el mandato.</p> <p>En tal sentido, el numeral 20.9 de la cláusula vigésima del mandato quedaría redactada de la siguiente manera:</p> <p><i>“20.8 El USUARIO INTERMEDIO podrá presentar como Garantía de Fiel Cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones un Depósito en Garantía, al que le serán aplicables las siguientes disposiciones:</i></p> <p><i>20.8.1 El Depósito en Garantía deberá ser transferido en la cuenta bancaria que LAP indique para tal fin. Asimismo, este no tendría que ser renovado, toda vez que, al no contar con una fecha de vencimiento, dicho depósito podría seguir garantizando las obligaciones de la renovación, salvo que el Depósito en</i></p>

Texto cláusula Proyecto aprobado	Comentarios Usuarios Intermedios	Comentarios LAP	Análisis - OSITRAN
<p>a ejecutar el saldo de la ejecución parcial como penalidad.</p> <p>20.9.3 Al Depósito en Garantía le serán aplicables los términos y condiciones establecidos en el Contrato sobre la Carta Fianza de Garantía de Fiel Cumplimiento, en lo que resulte aplicable.</p> <p>20.9.4 Si al finalizar el vencimiento del Contrato, no se hubiera ejecutado el Depósito en Garantía, y el USUARIO INTERMEDIO o cualquiera de sus sucursales mantuvieran deudas por pagar a favor de LAP en virtud de otras relaciones contractuales, se autoriza a LAP a utilizar el depósito en Garantía por la compensación de dichas deudas.</p> <p>20.9.5 Considerando lo indicado en el numeral precedente, y siempre que no exista deuda pendiente del USUARIO INTERMEDIO con LAP, para la devolución del Depósito en Garantía, ya sea por cambio a una Carta Fianza o por vencimiento del Contrato, en caso no haya sido ejecutado y no exista incumplimiento pendientes ,LAP - en un periodo de quince (15) días hábiles contados desde el vencimiento o comunicación del USUARIO INTERMEDIO - procederá a devolver el Depósito en Garantía, dentro del plazo de vigencia de este, mediante depósito en efectivo bancario a la siguiente cuenta a nombre del USUARIO INTERMEDIO. Asimismo, el depósito en garantía deberá regirse por las disposiciones previstas en el REA LAP para cada Servicio o Facilidad Esencial. Las partes reconocen que lo dispuesto por el REA LAP, aprobado por el Ositran, prevalece sobre otras disposiciones”.</p>			<p><i>Garantía haya sido ejecutado y tenga que ser restituido.</i></p> <p><i>20.8.2 La ejecución del Depósito en Garantía podrá ser total o parcial y se producirá cuando exista un saldo deudor vencido y comunicado al USUARIO INTERMEDIO. Una vez realizada la ejecución, LAP remitirá la liquidación de la deuda al USUARIO INTERMEDIO. LAP comunicará al USUARIO INTERMEDIO (a través de una carta o un correo electrónico) sobre la deuda vencida, requiriendo además el cumplimiento inmediato o de lo contrario se ejecutará la garantía. En dicha comunicación el USUARIO INTERMEDIO ya tendrá conocimiento de la deuda (pre-liquidación). Luego se procederá con la ejecución de la garantía, y una vez realizada esta ejecución, LAP remitirá la liquidación final de la deuda al USUARIO INTERMEDIO (la cual ya habría sido puesta en conocimiento con la comunicación inicial).</i></p> <p><i>En caso de ejecución total del Depósito en Garantía, el USUARIO INTERMEDIO se obliga a restituirla por el mismo monto, salvo que corresponda una actualización del monto, dentro de un plazo máximo de quince (15) Días Calendarios, contados a partir de la fecha de recepción de la comunicación antes referida. Por su parte, en caso exista una ejecución parcial, el USUARIO INTERMEDIO deberá de depositar el diferencial en el mismo plazo antes indicado, caso contrario, LAP se encontrará facultado a</i></p>

Texto cláusula Proyecto aprobado	Comentarios Usuarios Intermedios	Comentarios LAP	Análisis - OSITRAN
(TEXTO NO ACEPTADO)			<p><i>ejecutar el saldo de la ejecución parcial como penalidad.</i></p> <p><i>20.8.3 Al Depósito en Garantía le serán aplicables los términos y condiciones establecidos en el Contrato sobre la Carta Fianza de Garantía de Fiel Cumplimiento, en lo que resulte aplicable.</i></p> <p><i>20.8.4 Si al finalizar el vencimiento del Contrato, no se hubiera ejecutado el Depósito en Garantía, y el USUARIO INTERMEDIO mantuvieran deudas por pagar a favor de LAP, se autoriza a LAP a utilizar el depósito en Garantía por la compensación de dichas deudas.</i></p> <p><i>20.8.5 Considerando lo indicado en el numeral precedente, y siempre que no exista deuda pendiente del USUARIO INTERMEDIO con LAP, para la devolución del Depósito en Garantía, ya sea por cambio a una Carta Fianza o por vencimiento del Contrato, en caso no haya sido ejecutado y no exista incumplimiento pendientes ,LAP - en un periodo de quince (15) días calendario contados desde el vencimiento o comunicación del USUARIO INTERMEDIO - procederá a devolver el Depósito en Garantía, dentro del plazo de vigencia de este, mediante depósito en efectivo bancario a la siguiente cuenta a nombre del USUARIO INTERMEDIO. Asimismo, el depósito en garantía deberá regirse por las disposiciones previstas en el REA LAP para cada Servicio o Facilidad Esencial.”</i></p>
Cláusula Vigésimo Segunda.- Penalidad por incumplimiento.-	Al respecto, en el Informe el OSITRAN definió que la aplicación de la penalidad por incumplimiento sería determinada	Consideramos necesario hacer un ajuste en el texto planteado por el OSITRAN ya que hay que tomar en cuenta que luego de haber	Respecto a lo señalado por LAP, efectivamente, el objetivo de una cláusula de penalidades es disuadir el

Texto cláusula Proyecto aprobado	Comentarios Usuarios Intermedios	Comentarios LAP	Análisis - OSITRAN
<p>22.1 En caso el USUARIO INTERMEDIO incumpliera cualquiera de las obligaciones previstas en el presente Contrato, previo apercibimiento de LAP conforme a lo señalado en el numeral 13.1 de la Cláusula Décimo Tercera, éste estará obligado a abonar el importe de US 500 00 (Quinientos y 00 100 Dólares de los Estados Unidos de América) por cada evento de incumplimiento.</p> <p>La Penalidad antes mencionada será de aplicación hasta que el USUARIO INTERMEDIO subsane su conducta y/o proceda con la devolución de las Facilidades Esenciales, en los casos que corresponda, lo que suceda primero</p>	<p>por cada incumplimiento incurrido por LATAM, y no aplicaría por cada día en que se mantenga el incumplimiento, de acuerdo a lo indicado Resolución de Consejo Directivo N° 030-2013-CDOSITRAN. Sin embargo, dicho análisis no se ha visto reflejado en el proyecto de mandato de acceso, que ha sido remitido como anexo a dicho informe.</p> <p>De esta manera, consideramos que la versión final del mandato de acceso debe considerar la siguiente redacción, en línea a lo indicado como propuesta del OSITRAN en el informe:</p> <p><i>"22.1 En caso el USUARIO INTERMEDIO incumpliera cualquiera de las obligaciones previstas en el presente Contrato, previo apercibimiento de LAP conforme a lo señalado en el numeral 13.1 de la Cláusula Décimo Tercera, éste estará obligado a abonar el importe de US \$ 500,00 (quinientos y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América), por cada evento de incumplimiento.</i></p> <p><i>La Penalidad antes mencionada será de aplicación por cada incumplimiento atribuible al Usuario Intermedio. Se deberá entender por cada oportunidad de incumplimiento, y no de manera diaria".</i></p> <p>Asimismo, consideramos pertinente dejar de manera expresa que la penalidad se hará efectiva por cada oportunidad de incumplimiento, y no de manera diaria, a fin de evitar que se presenten interpretaciones inadecuadas</p>	<p>notificado LAP el incumplimiento en los términos previstos en el Contrato y aplicado la penalidad correspondiente, se concede un nuevo plazo al Usuario Intermedio para que efectúe tal cumplimiento, siendo que si este volviera a incumplir la obligación en el nuevo plazo previsto por LAP, corresponde que nuevamente LAP aplique la penalidad por este nuevo evento de incumplimiento, de tal manera que sea posible garantizar el cumplimiento de la obligación de manera efectiva. Contrariamente, la propuesta del OSITRAN da a entender que solo se permite aplicar la respectiva penalidad por única vez ante un evento de incumplimiento. Bajo esta figura, se estaría permitiendo que el Usuario Intermedio permanezca sin subsanar la obligación a su cargo de manera indefinida y en esta situación no asumiría ninguna consecuencia</p> <p>Es necesario señalar que no necesariamente sería una alternativa la ejecución de la carta fianza por el incumplimiento reiterativo, toda vez que como hemos demostrado, los principales incumplimientos que tienen los Usuarios Intermedios, en las distintas facilidades esenciales, corresponden a la presentación, renovación y/o restitución de la carta fianza. En ese sentido, LAP no cuenta con las herramientas que efectivamente permitan desincentivar el incumplimiento de las obligaciones a los Usuarios Intermedios, tal como se ha evidenciado en los documentos enviados en la carta C-LAP-GSC-2022-0051, los cuales volvemos a remitir en el presente documento como Anexo No.7.</p> <p>Por otro lado, como es de conocimiento del OSITRAN, producto de las inspecciones</p>	<p>posible incumplimiento de obligaciones contractuales.</p> <p>En el caso específico, el numeral 22.1 del proyecto de mandato señala en la parte final del primer párrafo, que la penalidad será de aplicación por cada evento de incumplimiento, lo cual no implica que, una vez que se dé el incumplimiento por parte del Usuario Intermedio y este no cumpla con subsanarlo dentro de los plazos establecidos para tal fin en este mismo mandato, este no pueda ser penalizable nuevamente en caso exista un nuevo incumplimiento detectado.</p> <p>Por el contrario, lo planteado por LAP en sus comentarios implicaría que, luego de aplicada una penalidad inicial, exista un apercibimiento para que se cumpla con la obligación en aquellos casos en que el Usuario Intermedio persiste en el incumplimiento. Lo cual constituye una propuesta nueva en la que sería necesario definir, por ejemplo, el plazo para efectuar el apercibimiento por parte de LAP y el plazo que debe ser otorgado al Usuario Intermedio, de manera que no quede a criterio unilateral la penalización aplicable.</p> <p>Al respecto, cabe recordar que las reglas que se pretendan aplicar a la relación de acceso deben ser propuestas durante el periodo de negociación del contrato, toda vez que la regulación prevista en el REMA privilegia la negociación entre las partes, donde la intervención del</p>

Texto cláusula Proyecto aprobado	Comentarios Usuarios Intermedios	Comentarios LAP	Análisis - OSITRAN
	que puedan implicar una situación de desequilibrio de cara a las aerolíneas.	<p>comerciales, la remisión de los certificados de la renovación de las cartas fianzas de los Usuarios Intermedios que no habían cumplido con dicha obligación frente a LAP, ha sido materia de observación y requerimiento a LAP siendo que nuestra Representada debe atender tales observaciones en los plazos que determina el Organismo Regulador. Se adjunta como evidencia el Acta de inspección N° 00066-2022-JCA-GSF-OSITRAN/LAP, como anexo No. 8. Como se puede evidenciar, LAP podría ser pasible del inicio de un procedimiento sancionador por parte del OSITRAN por un incumplimiento de los Usuarios Intermedios, respecto del cual es necesario establecer medidas eficientes que permitan disuadir de los incumplimientos.</p> <p>En el contexto antes descrito, proponemos el siguiente texto:</p> <p><i>"22.1 En caso el USUARIO INTERMEDIO incumpliera cualquiera de las obligaciones previstas en el presente Contrato, previo apercibimiento de LAP conforme a lo señalado en el numeral 13.1 de la Cláusula Décimo Tercera, el USUARIO INTERMEDIO estará obligado a abonar el importe de US \$ 500,00 (quinientos y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América), por cada evento de incumplimiento. En el supuesto de que el USUARIO INTERMEDIO persista con el cumplimiento, previo apercibimiento de LAP, se aplicará nuevamente la penalidad antes indicada.</i></p> <p><i>La Penalidad antes mencionada será de aplicación por cada incumplimiento atribuible al Usuario Intermedio".</i></p>	<p>Regulador se ciñe a los aspectos en los que no se han arribado a acuerdos.</p> <p>En tal sentido, la propuesta de LAP constituye un planteamiento nuevo no abordado en el periodo de negociación y, consecuentemente, no corresponde ser incorporado en el mandato de acuerdo con lo establecido en el artículo 43 del REMA.</p>

Texto cláusula Proyecto aprobado	Comentarios Usuarios Intermedios	Comentarios LAP	Análisis - OSITRAN
<p><u>Cláusula Vigésimo Sexta: Resolución del Contrato</u> <u>26.1</u> <u>(...)</u> i) Solicite o sea solicitada por un tercero, su reestructuración patrimonial o su declaración de insolvencia ante la Comisión de Reestructuración Patrimonial del INDECOPI o cualquier entidad que tenga sus facultades o se inicie algún proceso de naturaleza similar contra o por él.</p>	<p>Al respecto, según se puede apreciar de una lectura en conjunto de las causales de resolución del contrato expuestas en la cláusula vigésimo sexta, la finalidad de establecer un hecho como causal de resolución es que la parte que la alegue, pueda prevenir una situación de riesgo en caso persista el contrato. En ese sentido, en el caso del inciso j) el riesgo únicamente se presentaría cuando un tercero solicite la reestructuración patrimonial o su declaratoria de insolvencia, pues ante dicho escenario podría producirse un cambio de control en la compañía o la quiebra. En el supuesto que la compañía se someta voluntariamente a un proceso de reestructuración, dicho riesgo no existiría, por lo que no tendría sentido mantener la cláusula en dichos términos.</p> <p>Consideramos incorrecto que la cláusula se mantenga redactada en dichos términos, pues facultaría a que LAP alegue la resolución sin que materialmente exista algún riesgo. Nuevamente, ello implicaría admitir una situación de desequilibrio contractual en perjuicio de las aerolíneas; y al ser LATAM el competidor con la mayor cuota en el mercado de aviación comercial representaría un riesgo potencial de cara al servicio que reciben los usuarios finales.</p> <p>Ahora bien, el OSITRAN indicó en el Informe como sustento para mantener la cláusula redactada en dichos términos, que en el mandato de acceso vigente</p>	<p>Sin comentarios</p>	<p>Respecto a lo señalado por los Usuarios Intermedios, cabe precisar que, el Concesionario, a través del contrato de concesión adquirió el aprovechamiento económico de los Bienes de la Concesión, asimismo, LAP es el responsable de la operación del aeropuerto y de la prestación de servicios aeroportuarios y de aeronavegación a su cargo, entre otros.</p> <p>Siendo así, y dado que es una Concesión del tipo autosostenible, el Concesionario tiene los incentivos necesarios para buscar incrementar las operaciones aeroportuarias a través del incremento de los vuelos y de las operaciones aeroportuarias, por tanto, la resolución de contratos o mandatos de acceso para la prestación de servicios esenciales necesarios para completar la cadena logística de transporte en una relación origen – destino y vinculados a una retribución económica sin razón justificada, no sería razonable desde un punto de vista empresarial.</p> <p>Por otro lado, tal como señala el Usuario Intermedio, un proceso de reestructuración patrimonial es una herramienta legal que permite evitar perder el control de la compañía y que le permita continuar con sus actividades y giro del negocio, y, por lo tanto, mantenerse en el mercado. Sin embargo, el inicio de este procedimiento es el reflejo de la situación financiera de una empresa e implica que exista riesgo de incumplimiento de sus obligaciones</p>

Texto cláusula Proyecto aprobado	Comentarios Usuarios Intermedios	Comentarios LAP	Análisis - OSITRAN
	<p>dictado por la Resolución de Consejo Directivo N° 008-2017-CD-OSITRAN se prevé ambos escenarios como causales de resolución al contrato. Sin embargo, consideramos que ello no es una motivación suficiente, ya que la regulación de servicios públicos debe ir actualizándose de forma tal que su regulación sea la más adecuada para el bienestar de los consumidores.</p> <p>Sobre todo, hay que considerar que a raíz de la propagación de la Covid-19 y la declaratoria de Estado de Emergencia Nacional, tenemos un panorama distinto en el mercado de aviación comercial. En ese sentido, la posibilidad de que una aerolínea solicite someterse voluntariamente a un proceso de reestructuración ya no es una posibilidad remota. Y ello no implica un riesgo para LAP, pues precisamente, es una herramienta legal para evitar perder el control de la compañía, o que la misma quiebre.</p> <p>En ese sentido, consideramos que el inciso j) del numeral 26.1 de la cláusula vigésimo sexta del mandato de acceso deberá estar redactada en los siguientes términos:</p> <p><i>“j) Sea solicitada por un tercero, su reestructuración patrimonial o su declaración de insolvencia ante la Comisión de Reestructuración Patrimonial de INDECOPI o cualquier entidad que tenga sus facultades o se inicie algún proceso de naturaleza similar contra o por él”.</i></p>		<p>contractuales e incluso en la prestación del servicio.</p> <p>Asimismo, el texto del encabezado de la cláusula vigésimo sexta establece que, de darse los supuestos señalados, LAP podrá resolver el Mandato, es decir, es facultativo del Concesionario analizar si en un proceso de Reestructuración Patrimonial específico existe o no un riesgo de incumplimiento por parte del usuario intermedio en los pagos de las facturas e incluso en el incumplimiento de la prestación del servicio, y según el análisis efectuado, tomar la decisión de resolver la relación de acceso establecida a través del mandato.</p> <p>Por lo antes expuesto, se mantiene la redacción del proyecto de mandato de acceso.</p>

Texto cláusula Proyecto aprobado	Comentarios Usuarios Intermedios	Comentarios LAP	Análisis - OSITRAN
	<p>En todo caso, debería preverse que la causal no podrá ser alegada salvo que la aerolínea pierda el control de la compañía, o la misma sea declarada en quiebra.</p>		

- 4.1. Por lo expuesto, teniendo en consideración lo remitido por las partes y conforme al análisis efectuado, así como lo indicado por la Gerencia de Regulación y Estudios Económicos mediante Informe N° 00079-2022-GRE-OSITRAN, donde se establece el monto del cargo de acceso y su aplicación durante el periodo de vigencia del mandato, se adjunta al presente informe, los términos y condiciones del Mandato de Acceso correspondiente.

V.- CONCLUSIONES:

- 5.1. OSITRAN ha cumplido con el procedimiento fijado en el REMA para la emisión del Mandato de Acceso por el uso de la Facilidad Esencial para la prestación del Servicio Esencial de Mantenimiento de Aeronaves en Hangares y otras Áreas para Aerolíneas en el Aeropuerto Internacional Jorge Chávez. Al respecto, tanto el Concesionario como el Usuario Intermedio formularon sus comentarios sobre el Proyecto de Mandato de Acceso dentro de los plazos establecidos para tal efecto en el REMA.
- 5.2. Las condiciones de Acceso que integran en su conjunto el Mandato de Acceso se presentan en el Anexo I, y consideran todos los puntos sobre los cuales las partes no expresaron desacuerdo en su oportunidad y los comentarios vertidos oportunamente respecto del Proyecto de Mandato de Acceso.
- 5.3. El cargo de acceso por la facilidad esencial para prestar el servicio esencial de Mantenimiento de Aeronaves en Hangares y otras Áreas para Aerolíneas en el Aeropuerto Internacional Jorge Chávez conforme a lo indicado por la Gerencia de Regulación y Estudios Económicos mediante Informe N° 00079-2022-GRE-OSITRAN es de USD 11.22 por m² para almacenes ejecutivos y USD 43.47 por m² para oficinas ejecutivas, sin IGV, los cuales tendrán una vigencia hasta el 31 de diciembre de 2024.

VI.- RECOMENDACIÓN:

- 6.1. Se recomienda poner en consideración del Consejo Directivo de OSITRAN el presente informe para que, de estimarlo pertinente, apruebe el Mandato de Acceso solicitado por LATAM AIRLINES, a fin de que ésta acceda a las facilidades esenciales de Oficina y Almacén Ejecutivo para brindar el Servicio Esencial de Mantenimiento de Aeronaves en Hangares y otras Áreas para Aerolíneas en el Aeropuerto Internacional Jorge Chávez, en los términos descritos en el Anexo I adjunto, que recogen las consideraciones contenidas en el presente informe.

Atentamente,

MARÍA TESSY TORRES SÁNCHEZ
Gerente de Supervisión y Fiscalización (e)

HUMBERTO LUS SHEPUT STUCCHI
Gerente de Asesoría Jurídica

Elaborado por: Ernesto Mamani/Martha Zamora
N.T. 2022094770

INFORME N° 00079-2022-GRE-OSITRAN

 Firmado por:
QUESADA ORE
Luis Ricardo FAU
20420248645 hard
Motivo: Firma Digital
Fecha: 15/09/2022
17:58:22 -0500

Para: **MARÍA TESSY TORRES SÁNCHEZ**
Gerente de Supervisión y Fiscalización (e)

Asunto: Cargos de Acceso por el uso de las Facilidades Esenciales para la prestación del Servicio Esencial de Mantenimiento Preventivo de Aeronaves en el Aeropuerto Internacional Jorge Chávez. (áreas para Almacén y Oficinas Ejecutivas)

Referencia: a) Memorando N° 001442-2022-GSF-OSITRAN, recibido el 11.08.2022
b) Informe N° 00054-2022-GRE-OSITRAN, enviado el 30.6.2022

Fecha: 14 de setiembre de 2022

I. OBJETO

1. Analizar los comentarios recibidos mediante el documento a) de las referencias, con relación al documento b) de la referencias, a fin de formular y proponer los Cargos de Acceso por el uso de las Facilidades Esenciales (áreas para Almacén y Oficinas Ejecutivas) para la prestación del Servicio Esencial de Mantenimiento Preventivo de Aeronaves en el Aeropuerto Internacional Jorge Chávez (en adelante, Cargos de Acceso), en atención a la solicitud de Mandato de Acceso presentada por la línea aérea LATAM AIRLINES PERÚ S.A. (en adelante, Latam).

II. ANTECEDENTES

2. El 3 de mayo de 2022, mediante el Memorando N° 00788-2022-GSF-OSITRAN, la Gerencia de Supervisión y Fiscalización (en adelante, GSF) remitió, entre otros, copia de la solicitud de emisión de Mandato de Acceso a LAP en favor de Latam para acceder a prestar el Servicio Esencial de Mantenimiento Preventivo de Aeronaves - arrendamiento de áreas para almacén y oficinas ejecutivas en el Aeropuerto Internacional Jorge Chávez (en adelante, AIJCh); así como, copia de la Carta N° C-LAP-GCC-2022-0047 remitida por Lima Airport Partners S.R.L (en adelante, LAP o el Concesionario), con la finalidad de que esta Gerencia, de acuerdo con su competencia y funciones, formule y proponga los Cargos de Acceso correspondientes.
3. El 5 de mayo de 2022, mediante el Oficio N° 04159-2022-GSF-OSITRAN, la GSF solicitó a Latam que remita el archivo Excel® que sustenta su propuesta de los Cargos de Acceso, para lo cual se le otorgó un plazo máximo de cinco (5) días hábiles.
4. El 6 de mayo de 2022, mediante el Oficio N° 00090-2022-GRE-OSITRAN, la Gerencia de Regulación y Estudios Económicos (en adelante, GRE) envió a LAP un requerimiento de información sobre su propuesta de Cargos de Acceso, para lo cual se le otorgó un plazo máximo de tres (3) días hábiles.
5. El 10 de mayo de 2022, mediante la Carta N° C-LAP-GCC-2022-0070, LAP dio respuesta al requerimiento realizado mediante el Oficio N° 090-2022-GRE-OSITRAN.
6. El 12 de mayo de 2022, mediante la Carta S/N, Latam dio respuesta al requerimiento realizado mediante el Oficio N° 04159-2022-GSF-OSITRAN.
7. Mediante el Memorando N° 00896-2022-GSF-OSITRAN, de fecha 18 de mayo de 2022, en el marco de lo establecido en el artículo 98 del REMA, la GSF solicitó a la Gerencia General la ampliación del plazo por quince (15) días hábiles para la notificación a las partes de los Proyectos de Mandato de Acceso, sustentado en los plazos adicionales que había solicitado LAP para remitir la información, así como el plazo dispuesto en la solicitud de información remitida a Latam.

Visado por: CALDAS CABRERA
Deysi Melina FAU 20420248645 hard
Motivo: Firma Digital
Fecha: 15/09/2022 17:02:07 -0500

Visado por: MENDEZ VEGA María
Alejandra FAU 20420248645 soft
Motivo: Firma Digital
Fecha: 15/09/2022 16:37:45 -0500

8. El 19 de mayo de 2022 se realizó una visita de inspección al AIJCh, con el fin de poder ver, entre otras, las áreas de mantenimiento ejecutivo (Oficinas Ejecutivas y Almacén Ejecutivo). Al finalizar la visita se levantó un acta entre los funcionario de LAP y de Ositrán.
9. Mediante el Memorando N° 00224-2022-GG-OSITRAN, de fecha 20 de mayo de 2022, la Gerencia General aceptó la solicitud de ampliación de plazo hasta por un periodo de quince (15) días hábiles, encargando a la Gerencia de Supervisión y Fiscalización la notificación respectiva a las partes.
10. El 25 de mayo de 2022, mediante el Oficio N° 00105-2022-GRE-OSITRAN, se le requiero a LAP información sobre las inversiones ejecutadas y proyectadas consideradas en su propuesta de cargos de acceso, para lo cual se le otorgó un plazo máximo de tres (3) días hábiles para remitir lo solicitado.
11. El 26 de mayo de 2022, mediante la Carta N° C-LAP-GCC-2022-0074, LAP solicitó una ampliación de plazo para dar respuesta al pedido realizado mediante el Oficio N° 00105-2022-GRE-OSITRAN, esta ampliación es por un plazo total de diez (10) días hábiles.
12. Mediante el Memorando N° 0101-2022-GRE-OSITRAN, el 26 de mayo de 2022, la GRE informó a la GSF que consideraba necesario que se disponga de una ampliación de plazo de veinte (20) días hábiles para emitir los proyectos de Mandato de Acceso para acceder a las facilidades esenciales mencionadas en el asunto.
13. El 27 de mayo de 2022, mediante el Oficio N° 00108-2022-GRE-OSITRAN, se le otorgó a LAP la ampliación de plazo solicitada.
14. El 8 de junio de 2022, mediante la Carta N° C-LAP-GSC-2022-0033, LAP dio respuesta al requerimiento realizado mediante el Oficio N° 105-2022-GRE-OSITRAN.
15. El 8 de junio de 2022 el Consejo Directivo del Ositrán, mediante el Acuerdo N° 2434-766-22-CD-OSITRAN, entre otros, acordó prorrogar en veinte días hábiles adicionales el plazo previsto en el artículo 99 del REMA para notificar a las partes el proyecto de mandato de acceso, aplicable a los procedimientos que se encuentran en trámite. Dicho acuerdo fue notificado a LAP y a Latam, el 10 de junio de 2022, mediante los Oficios N° 00053 y00058-2022-SCD-OSITRAN, respectivamente.
16. El 16 de junio de 2022, se llevó a cabo una reunión con representantes de LAP sobre el cálculo de la depreciación que habían considerado.
17. El 30 de junio de 2022, se envió a la GSF el Informe N° 00054-2022-GRE-OSITRAN, el cual sustentaba la propuesta de los Cargos de Acceso.
18. El 8 de julio de 2022, mediante el Memorando N° 0078-2022-SCD-OSITRAN, la Secretaría del Consejo Directivo informó que el Consejo Directivo del Ositrán, en su Sesión Ordinaria N° 768-2022-CD-OSITRAN, adoptó el Acuerdo N° 2442-768-22-CD-OSITRAN, con relación a la aprobación del Proyecto de Mandato de Acceso a la facilidad esencial para prestar el servicio esencial de Mantenimiento de Aeronaves en Hangares y otras Áreas (Alquiler de Áreas de Mantenimiento: Almacén y Oficinas Ejecutivas) para Aerolíneas en el AIJCh (en adelante, el Proyecto de Mandato).
19. El 11 de julio de 2022, mediante los Oficios N°6440 y 6441-2022-GSF-OSITRAN, la GSF le notificó a Latam y a LAP, respectivamente, el Proyecto de Mandato de Acceso.
20. El 20 de julio de 2022, mediante la Carta N° C-LAP-GRAP-2022-00102, LAP solicitó una ampliación de plazo de diez (10) días para emitir comentarios sobre el Proyecto de Mandato de Acceso, de conformidad con el artículo 100° del REMA.

21. El 21 de julio, mediante el Oficio N° 6896-2022-GSF-OSITRAN, la GSF otorgó la ampliación de plazo solicitada por LAP.
22. El 21 de julio de 2022, mediante Carta S/N, Latam solicitó una ampliación de plazo de diez (10) días para emitir comentarios sobre el Proyecto de Mandato de Acceso, de conformidad con el artículo 100° del REMA.
23. El 27 de julio de 2022, mediante el Oficio N°7080-2022-GSF-OSITRAN, la GSF otorgó la ampliación de plazo solicitada por Latam.
24. El 11 de agosto de 2022, mediante el Memorando N° 01442-2022-GSF-OSITRAN, la GSF envió los comentarios que LAP y LATAM habían enviado al respecto.
25. El 31 de agosto de 2022, el supervisor *in situ*, Sr. Wilmer Flores Astorayme, realizó una visita a las áreas de mantenimiento del AIJCh.

III. PROPUESTA DE LAS PARTES

III.1. Proceso de negociación

26. De acuerdo con lo informado por Latam, a través de la Carta S/N remitida el 8 de abril de 2022, con fecha 22 de setiembre del año 2021 se llevó a cabo la primera reunión de negociación para la suscripción del Contrato de Acceso para acceder a prestar el Servicio Esencial de Mantenimiento Preventivo de Aeronaves - arrendamiento de áreas para almacén y oficinas ejecutivas en el AIJCh (en adelante, Contrato de Acceso); posteriormente, el 28 de octubre y 23 de diciembre de ese mismo año se llevaron a cabo la segunda y tercera reuniones de negociación, respectivamente.
27. No obstante, Latam señala que el 25 de febrero del año 2022, a través de una carta notarial le informó a LAP su disconformidad, entre otros, con los Cargo de Acceso, manifestando su intención de concluir las negociaciones destinadas a la suscripción del Contrato de Acceso. Por tanto, Latam solicitó a Ositrán la emisión del correspondiente Mandato de Acceso.
28. Al respecto, de la revisión del Anexo F a la comunicación de Latam, el cual contiene el detalle de los acuerdos y discrepancias de cada cláusula propuesta por LAP, se advierte que el texto de la cláusula propuesta por LAP se encontró en los siguientes términos:

“5.1 El USUARIO INTERMEDIO se obliga a pagar a favor de LAP mensualmente, por metro cuadrado, en calidad de Cargo de Acceso y por la puesta en disposición del Área la suma siguiente:

 - *2 Áreas para Oficina de Mantenimiento Ejecutiva, a razón de **US\$ 51.00** por metro cuadrado.*
 - *Área para Almacén de Mantenimiento Ejecutivo a razón de **US\$ 33.00** por metro cuadrado.*
29. Asimismo, de la revisión del Anexo G a la comunicación de LATAM, denominado “Propuesta de Cargo de Acceso para la prestación del Servicio Esencial de Mantenimiento Preventivo de Aeronaves (arrendamiento de áreas de para almacén y oficinas) en el Aeropuerto Internacional Jorge Chávez” (en adelante, Propuesta de Latam), se advierte que el Cargo de Acceso propuesto por Latam fue de **8,38 USD/m²** para el servicio de alquiler “Almacén de Mantenimiento” y de **USD 21,82 USD/m²** para las “Oficinas de Mantenimiento”.

30. Cabe mencionar que, en atención al Oficio N° 03398-2022-GSF-OSITRAN¹, LAP remitió la Carta N° C-LAP-GCC-2022-0047, a través de la cual adjuntó los Memorándum M-GPF-GRAP-2022-0018 y M-GPF-GRAP-2022-0019, con el sustento correspondiente al cálculo de los Cargo de Acceso, los cuales conforman la Propuesta de LAP. En dichos documentos, LAP actualizó los cargos propuestos² a:
- 44,16 USD/m² para el arrendamiento de las áreas de mantenimiento-oficinas ejecutivas (en adelante, Oficinas Ejecutivas) y,
 - 34,55 USD/m² para el arrendamiento de las áreas de mantenimiento-almacén ejecutivo (en adelante, Almacén Ejecutivo).
31. En línea con lo señalado, de acuerdo con el artículo 99 del REMA,³ los límites propuestos por las partes durante el periodo de negociación son los siguientes:

Tabla 1 Límites propuestos por las partes para el Cargo de Acceso

Cargo	Propuesta LAP	Propuesta LATAM
Oficinas Ejecutivas	51,00 USD/m ²	21,82 USD/m ²
Almacén Ejecutivo	31,00 USD/m ²	8,38 USD/m ²

III.2. Sustento del Concesionario

32. Como se ha señalado en la sección anterior, la Propuesta de LAP fue enviada mediante los Memorándum M-GPF-GRAP-2022-0018 y M-GPF-GRAP-2022-0019, adjuntos a la Carta N° C-LAP-GCC-2022-0047. A continuación, se resumen las principales consideraciones para el cálculo de los Cargos de Acceso. Es importante indicar que LAP ha calculado un flujo de caja para las Oficinas Ejecutivas y otro para el Almacén Ejecutivo.

III.2.1. Definición del servicio

33. La Propuesta de LAP parte describiendo los servicios a brindarse, señalando que:
- Para el caso de las áreas de las Oficinas Ejecutivas, el Concesionario *“provee de espacios, en base a metros cuadrados correctamente acondicionado, para ser utilizados como oficinas por las aerolíneas.”*
 - Para el caso del área del Almacén Ejecutivo, el Concesionario *“provee de espacios, en base a metros cuadrados correctamente acondicionado, para el servicio de alquiler de almacén ejecutivo a las aerolíneas”.*

¹ De fecha 13 de abril de 2020, a través del cual la GSF le requirió a LAP el sustento correspondiente al cálculo de los Cargos de Acceso propuesto durante la etapa de negociación, así como el sustento correspondiente a las cláusulas en discordia presentadas por los usuarios intermedios.

² LAP señala que la actualización de los Cargos de Acceso se debe principalmente a: (i) el uso de la Contabilidad Regulatoria del año 2021 para la estimación de los costos operativos, (ii) la actualización de los betas a diciembre del año 2021 empleados en el cálculo del WACC, (iii) se considera que los Cargos de Acceso entrarían en vigencia en agosto del año 2022. aplicaría en agosto 2022.

³ De acuerdo con el Artículo 99.- Notificación a las partes del proyecto de Mandato del REMA:

“(…)

El cargo de acceso que fije OSITRAN, se establecerá dentro los límites propuestos por las partes durante el período de negociación, siempre que consten en las respectivas actas de negociación.”

III.2.2. Proyección de demanda e ingresos

34. En la Propuesta de LAP se indica que la unidad de cobro por el arrendamiento de las áreas, tanto de Oficinas Ejecutivas como del Almacén Ejecutivo es de USD por metro cuadrado (USD/m²).
35. Para la proyección de la demanda, LAP considera un factor de ocupación del 100%; es decir, asumen que la oferta de metros cuadrados de las áreas, tanto de Oficinas Ejecutivas como del Almacén Ejecutivo, será igual a la demanda durante el periodo 2022-2031.
36. En la Tabla 2 se observa que la demanda de las áreas de Almacén Ejecutivo es de 31,98 m²; mientras que, el área de las Oficinas Ejecutivas es de 194,03 m² (46,35 m² + 147,68 m²).

Tabla 2: Propuesta de LAP-Demanda de las áreas de arrendamiento

Áreas	Dimensión (m ²)	Ubicación
Almacén Ejecutivo	31,98	Rampa Norte
Oficina Ejecutiva 1	46,35	CCO/Concourse 1er nivel
Oficina Ejecutiva 2	147,68	CCO/Concourse 1er nivel
Total	226,01	-

Fuente: Propuesta de LAP.

Elaboración: Gerencia de Regulación y Estudios Económicos del Ositrán.

37. De esta manera, LAP estima los ingresos en cada uno de los flujos de caja (para el periodo 2022-2031) multiplicando los Cargos de Acceso por los metros cuadrados al año. Para el año 2022, LAP considera que los Cargos de Acceso entrarán en vigencia en agosto, por lo que los ingresos en ese año se calculan considerando solamente cinco meses.

III.2.3. Costos operativos

38. Debido a que en la Contabilidad Regulatoria de LAP no se cuenta con información sobre Oficinas Ejecutivas ni de Almacén Ejecutivo, la Propuesta de LAP toma como fuente la información de Oficinas Operativas, indicando que ello es porque las áreas presentan características similares. En específico, LAP toma como valores base para las proyecciones los valores promedio de la Contabilidad Regulatoria de los años 2019, 2020 y 2021, ajustados por inflación; mientras que, para las proyecciones de estos costos en el periodo 2022-2031 se considera un ajuste por inflación.

• Costos operativos considerados para los cargos de las Oficinas Ejecutivas

39. La Propuesta de LAP considera como costos directos de este cargo al 11,88% de los conceptos de Mantenimiento de Equipos y Sistemas, Seguros y el fee del operador de los costos promedio de las Oficinas Operativas (promedio de los años 2019, 2020 y 2021, ajustados por inflación)⁴. Asimismo, consideran el costo por limpieza, el cual es obtenido de la cotización del proveedor Limtek. Los costos directos base de este cargo ascendieron a USD 7 084.
40. En el caso de los costos indirectos, se considera el 11,88% de los costos indirectos promedio de las Oficinas Operativas (promedio de los años 2019, 2020 y 2021, ajustados por inflación), dando como resultado un costo de USD 13 764.

⁴ LAP asigna los costos de las oficinas operativas a las áreas de Oficinas Ejecutivas en función a la participación de las áreas en metros cuadrados. Es así que, en la Propuesta de LAP se indica que el área total de las oficinas operativas es 1 633,08m², por lo que, el 11,88% (194,03 m²/1 633,08 m²) de los costos de Oficinas Operativas será asignado a las Oficinas Ejecutivas.

41. Finalmente, en cuanto a los costos no imputables, la Propuesta de LAP considera el 22,69%⁵ de los costos directos más los costos indirectos (excluyendo la participación de los trabajadores), dando como resultado un monto de costos no imputables de USD 4 730.

Tabla 3: Propuesta de LAP-Proyección de los costos operativos del cargo Oficinas Ejecutivas (USD)

Año	Base	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
% crecimiento (inflación)	5,15%	2,64%	2,64%	2,55%	2,43%	2,24%	2,24%	2,24%	2,24%	2,24%	2,24%
Mant. de Equipos y Sistemas	1 093	1 122	1 152	1 181	1 210	1 237	1 264	1 293	1 322	1 351	1 381
Limpieza	4 600	4 722	4 846	4 970	5 091	5 205	5 322	5 441	5 562	5 687	5 814
Seguros	1 282	1 316	1 351	1 386	1 419	1 451	1 483	1 517	1 551	1 585	1 621
Fee del Operador	108	111	114	117	120	123	125	128	131	134	137
Opex Directo	7 084	7 271	7 463	7 654	7 840	8 015	8 195	8 378	8 566	8 757	8 953
Opex Indirecto	13 764	14 128	14 501	14 871	15 233	15 573	15 922	16 278	16 643	17 015	17 396
Opex No Imputable	4 730	4 855	4 983	5 110	5 234	5 351	5 471	5 594	5 719	5 847	5 978
Total OPEX	25 578	26 253	26 947	27 635	28 307	28 940	29 588	30 250	30 927	31 619	32 327

Fuente: Propuesta de LAP.

Elaboración: Gerencia de Regulación y Estudios Económicos del Ositrán.

- **Costos operativos considerados para el cargo del Almacén Ejecutivo**

42. La Propuesta de LAP considera como costos directos de este cargo al 1,96% de los conceptos de Mantenimiento de Equipos y Sistemas, Seguros y el fee del operador de los costos promedio de las Oficinas Operativas (promedio de los años 2019, 2020 y 2021, ajustados por inflación)⁶, dando como resultado un costo directo de USD 409.
43. En el caso de los costos indirectos, se considera el 1,96% de los costos indirectos promedio de las Oficinas Operativas (promedio de los años 2019, 2020 y 2021, ajustados por inflación), dando como resultado un costo de USD 2 269.
44. Finalmente, en cuanto a los costos no imputables, la Propuesta de LAP considera el 22,69%⁷ de los costos directos más los costos indirectos (excluyendo la participación de los trabajadores), dando como resultado un monto de costos no imputables de USD 608.

Tabla 4: Propuesta de LAP-Proyección de los costos operativos del cargo Almacén Ejecutivo (USD)

Año	Base	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
% crecimiento (inflación)	5,15%	2,64%	2,64%	2,55%	2,43%	2,24%	2,24%	2,24%	2,24%	2,24%	2,24%
Mantenimiento de Equipos y S	180	185	190	195	199	204	208	213	218	223	228
Seguros	211	217	223	228	234	239	244	250	256	261	267
Fee del Operador	18	18	19	19	20	20	21	21	22	22	23
Opex Directo	409	420	431	442	453	463	474	484	495	506	517
Opex Indirecto	2 269	2 328	2 390	2 451	2 511	2 567	2 624	2 683	2 743	2 804	2 867
Opex No Imputable	608	624	640	656	672	687	703	719	735	751	768
Total OPEX	3 286	3 372	3 461	3 550	3 636	3 717	3 801	3 886	3 973	4 062	4 152

Fuente: Propuesta de LAP.

Elaboración: Gerencia de Regulación y Estudios Económicos del Ositrán.

⁵ El 22,69% es la participación de los costos no imputables promedio de las Oficinas Operativas (promedio de los años 2019, 2020 y 2021, ajustados por inflación), sobre la suma de los conceptos de los costos directos e indirectos promedio (de los años 2019, 2020 y 2021, ajustados por inflación) considerados en el cálculo del cargo de Oficinas Ejecutivas.

⁶ LAP asigna los costos de las oficinas operativas a las áreas de Almacén Ejecutivo en función a la participación de las áreas en metros cuadrados. Es así que, en la Propuesta de LAP, se indica que el área total de las oficinas operativas es 1 633,08m², por lo que el 1,96% (34,55 m²/1 633,08 m²) de los costos de Oficinas Operativas será asignado al Almacén Ejecutivo.

⁷ Ver nota de pie 5.

III.2.4. Retribución al Estado y régimen tributario

45. Los Cargos de Acceso calculados por LAP incluyen la retribución que este debe pagar al Estado, equivalente al 46,511% sobre los ingresos brutos facturados, así como el 1% de los ingresos brutos por concepto de la tasa regulatoria pagada al Ositrán.
46. Asimismo, LAP considera la oportunidad de pago del IGV derivado de la recaudación y pago de este impuesto, tomando como base imponible el 100% de los costos operativos directos y del plan de inversiones, y el 75% de los costos indirectos, tal como se detalla en las siguientes tablas:

Tabla 5: Propuesta de LAP-Estimación del pago del IGV para el cargo de Oficinas Ejecutivas (USD)

PAGO DE IGV	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Crédito Fiscal Inicial	0	-2 736	-1 215	0	0	0	0	0	0	0	0
Net IGV	-2 736	1 521	14 532	14 431	14 332	14 238	14 143	14 045	13 945	13 843	13 739
IGV Ingresos	0	7 711	18 506	18 506	18 506	18 506	18 506	18 506	18 506	18 506	18 506
IGV Egresos	75%	-2 736	-6 190	-3 974	-4 075	-4 174	-4 268	-4 363	-4 461	-4 561	-4 663
Crédito Fiscal Final	-2 736	-1 215	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pago IGV	0	0	13 317	14 431	14 332	14 238	14 143	14 045	13 945	13 843	13 739

Fuente: Propuesta de LAP.

Elaboración: Gerencia de Regulación y Estudios Económicos del Ositrán.

Tabla 6: Propuesta de LAP-Estimación del pago del IGV para el cargo de Almacén Ejecutivo (USD)

Pago de IGV	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Crédito Fiscal Inicial	0	-720	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Net IGV	-720	797	1 900	1 888	1 876	1 864	1 852	1 841	1 828	1 816	1 803
IGV Ingresos	0	995	2 387	2 387	2 387	2 387	2 387	2 387	2 387	2 387	2 387
IGV Egresos	75%	-720	-198	-487	-499	-511	-523	-534	-546	-559	-571
Crédito Fiscal Final	-720	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pago IGV	0	77	1 900	1 888	1 876	1 864	1 852	1 841	1 828	1 816	1 803

Fuente: Propuesta de LAP.

Elaboración: Gerencia de Regulación y Estudios Económicos del Ositrán.

47. Con relación al impuesto a la renta (IR), LAP considera una tasa de 25,9% sobre la utilidad neta, que incluye la participación de trabajadores, como se detalle en las siguientes tablas:

Tabla 7: Propuesta de LAP-Estimación del pago del IR para el cargo de Oficinas Ejecutivas (USD)

P&L	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Ingresos Brutos	42 838	102 811	102 811	102 811	102 811	102 811	102 811	102 811	102 811	102 811
Retribución al Estado	-20 353	-48 846	-48 846	-48 846	-48 846	-48 846	-48 846	-48 846	-48 846	-48 846
Gastos Operativos	-3 030	-7 463	-7 654	-7 840	-8 015	-8 195	-8 378	-8 566	-8 757	-8 953
Costos Indirectos	-7 909	-19 483	-19 981	-20 467	-20 925	-21 393	-21 872	-22 361	-22 862	-23 374
Depreciación	-6 400	-7 739	-7 739	-7 739	-7 739	-7 739	-7 739	-7 739	-7 739	-7 739
Utilidad Neta	5 146	19 279	18 591	17 919	17 285	16 637	15 975	15 298	14 606	13 898
Pago de IR	1 333	4 993	4 815	4 641	4 477	4 309	4 138	3 962	3 783	3 600

Fuente: Propuesta de LAP.

Elaboración: Gerencia de Regulación y Estudios Económicos del Ositrán.

Tabla 8: Propuesta de LAP-Estimación del pago del IR para el cargo de Almacén Ejecutivo (USD)

P&L	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Ingresos Brutos	5 525	13 260	13 260	13 260	13 260	13 260	13 260	13 260	13 260	13 260
Retribución al Estado	-2 625	-6 300	-6 300	-6 300	-6 300	-6 300	-6 300	-6 300	-6 300	-6 300
Gastos Operativos	-175	-431	-442	-453	-463	-474	-484	-495	-506	-517
Costos Indirectos	-1 230	-3 030	-3 107	-3 183	-3 254	-3 327	-3 402	-3 478	-3 555	-3 635
Depreciación	-973	-973	-973	-973	-973	-973	-973	-973	-973	-973
Utilidad Neta	522	2 526	2 438	2 352	2 270	2 187	2 102	2 015	1 926	1 835
Pago de IR	135	654	631	609	588	566	544	522	499	475

Fuente: Propuesta de LAP.

Elaboración: Gerencia de Regulación y Estudios Económicos del Ositrán.

III.2.5. Inversiones

48. Para estimar las inversiones, la Propuesta de LAP mantiene el supuesto de que las inversiones en infraestructura, tanto de las Oficinas Ejecutivas como del Almacén Ejecutivo, son similares a las de Oficinas Operativas; así, calculan el ratio Inversiones Netas de Oficinas Operativas al 2021 (USD 788 279) entre los metros cuadrados que se consideraron como oferta para oficinas operativas al 2021 (1 631,35 m²), lo cual da como resultado un costo por metro cuadrado de USD 483,21.
49. Dado que para las Oficinas Ejecutivas se considera una demanda de 194,03m², el nivel de inversión estimado sería de USD 93 757⁸; mientras que, para el Almacén Ejecutivo (con un área de 31,98 m²) el nivel de inversiones estimado sería de USD 15 453⁹.
50. Para el caso de las Oficinas Ejecutivas, la Propuesta de LAP considera adicionalmente las inversiones netas en baños que se realizaron en estas áreas, ascendentes a USD 19 503¹⁰; así como, las inversiones en habilitación por USD 8 500 y USD 6 700. Además, LAP considera invertir en el año 2022 USD 25 428 por concepto de mejoras en instalaciones mecánicas y eléctricas (ver detalle en Tabla 9).

Tabla 9: Propuesta de LAP-Inversiones consideradas para el cargo de Oficinas Ejecutivas (USD)

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Inversiones existentes	112 809	0									
Infraestructura	93 757										
Baño 1	6 019										
Baño 2	13 034										
Nueva inversión	15 200	25 428	0								
En Oficina 1	8500										
En Oficina 2	6700										
En Oficina 2		25428									
Total	128 009	25 428	0								
Valor de recuperación											77 388

Fuente: Propuesta de LAP.

Elaboración: Gerencia de Regulación y Estudios Económicos del Ositrán.

51. De otro lado, en cuanto al Almacén Ejecutivo, la Propuesta de LAP también incorporó en el año 2021 un monto de inversión de USD 4 000, el cual incluye tableros eléctricos diferenciales, instalación de luminaria de emergencias y tomacorriente, cambio de puerta y cerradura, y otras remodelaciones menores (ver detalle en la Tabla 10).

Tabla 10: Propuesta de LAP- Inversiones consideradas para el cargo de Almacén Ejecutivo (USD)

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Inversiones existentes	15 453										
Infraestructura	15 453										
Nueva inversión	4 000	0									
Infraestructura	4000										
Total	19 453	0									
Valor de recuperación											9 726

Fuente: Propuesta de LAP.

Elaboración: Gerencia de Regulación y Estudios Económicos del Ositrán.

⁸ Que se obtiene como resultado de multiplicar el costo por metro cuadrado (USD 483,21) por la demanda de las Oficinas Ejecutivas, 194,03 m².

⁹ Que se obtiene como resultado de multiplicar el costo por metro cuadrado (USD 483,21) por la demanda del Almacén Ejecutivo, 31,98 m².

¹⁰ La Propuesta de LAP señala que se invirtieron en dos baños en el año 2017, cuyos montos de inversión netos al 2021 son de USD 6 019 y USD 13 034.

III.2.6. Costo Promedio Ponderado del Capital

52. Para descontar el flujo de caja, LAP considera un costo promedio ponderado del capital (WACC por sus siglas en inglés) de 9,27%. El detalle de las variables empleadas para el cálculo del WACC se muestra en la Tabla 11.

Tabla 11: Propuesta de LAP- Estimación del Costo Promedio Ponderado de Capital (WACC)

Variable	Abreviación	2021	Periodo
Tasa libre de riesgo	Rf	5,11%	1928-2021
Prima por riesgo de mercado	Rm-Rf	6,71%	1928-2021
Prima por riesgo país	RP	1,69%	Enero 2020-diciembre 2021
Estructura deuda – patrimonio	D/E	70/30	-
Beta	β	0,75	Enero 2017-diciembre 2021
Costo de la deuda	Kd	6,02%	2020
Impuesto	t	25,90%	-
WACC		9,27%	

Fuente: Propuesta de LAP.

Elaboración: Gerencia de Regulación y Estudios Económicos del Ositrán.

III.2.7. Flujos de Caja

53. La Propuesta de LAP considera un periodo de evaluación de 10 años para cada uno de los flujos, Oficinas Ejecutivas y Almacén Ejecutivo, los cuales se encuentran en dólares.

Tabla 12: Propuesta de LAP- Flujo de caja del cargo de Oficinas Ejecutivas

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Ingresos Brutos (USD)		42 838	102 811								
Áreas demandadas - m ²		194	194	194	194	194	194	194	194	194	194
Cargo de Acceso (USD/m ²)	44,16	27,91	18	44	44	44	44	44	44	44	44
Retribución al Estado	47,51%	-20 353	-48 846								
Ingresos Netos		22 485	53 964								
Egresos		-2736	-10 751	-30 724	-32 450	-32 948	-33 417	-33 897	-34 388	-34 889	-35 402
Gastos Operativos		-3 030	-7 463	-7 654	-7 840	-8 015	-8 195	-8 378	-8 566	-8 757	-8 953
Costos Indirectos		-7 909	-19 483	-19 981	-20 467	-20 925	-21 393	-21 872	-22 361	-22 862	-23 374
Net IGTV		-2736	1 521	14 532	14 431	14 332	14 238	14 143	14 045	13 945	13 739
Pago de IGTV		0	0	-13 317	-14 431	-14 332	-14 238	-14 143	-14 045	-13 945	-13 739
Pago de IR	25,9%	0	-1 333	-4 993	-4 815	-4 641	-4 477	-4 309	-4 138	-3 962	-3 783
Flujo de Caja Operativo		-2736	11 734	23 240	21 514	21 016	20 547	20 067	19 576	19 075	18 562
Inversiones existentes		-112 809									
Plan de Inversiones		-15 200	-25 428	0	0	0	0	0	0	0	0
Recuperación de la inversión											77 388
Flujo de Caja Económico		-130 745	-13 694	23 240	21 514	21 016	20 547	20 067	19 576	19 075	18 562
WACC											9,27%
VAN											0

Fuente: Propuesta de LAP.

Elaboración: Gerencia de Regulación y Estudios Económicos del Ositrán.

Tabla 13: Propuesta de LAP- Flujo de caja del cargo de Almacén Ejecutivo

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Ingresos Brutos (USD)		5 525	13 260	13 260	13 260	13 260	13 260	13 260	13 260	13 260	13 260
Áreas demandadas - m ²		32	32	32	32	32	32	32	32	32	32
Cargo de Acceso (USD/m ²)	34,55	27,91	14	35	35	35	35	35	35	35	35
Retribución al Estado	47,51%	-2 625	-6 300	-6 300	-6 300	-6 300	-6 300	-6 300	-6 300	-6 300	-6 300
Ingresos Netos		2 900	6 960	6 960	6 960	6 960	6 960	6 960	6 960	6 960	6 960
Egresos		-720	-820	-4 116	-4 181	-4 245	-4 305	-4 367	-4 430	-4 495	-4 560
Gastos Operativos		-175	-431	-442	-453	-463	-474	-484	-495	-506	-517
Costos Indirectos		-1 230	-3 030	-3 107	-3 183	-3 254	-3 327	-3 402	-3 478	-3 555	-3 635
Net IGV		-720	797	1 900	1 888	1 876	1 864	1 852	1 841	1 828	1 816
Pago de IGIV		0	-77	-1 900	-1 888	-1 876	-1 864	-1 852	-1 841	-1 828	-1 816
Pago de IR	25,9%	0	-135	-654	-631	-609	-588	-566	-544	-522	-499
Flujo de Caja Operativo		-720	2 080	2 845	2 779	2 715	2 655	2 593	2 530	2 466	2 400
Inversiones existentes		-15 453									
Plan de Inversiones		-4 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Recuperación de la inversión											9 726
Flujo de Caja Económico		-20 173	2 080	2 845	2 779	2 715	2 655	2 593	2 530	2 466	2 400
WACC											9,27%
VAN											0

Fuente: Propuesta de LAP.

Elaboración: Gerencia de Regulación y Estudios Económicos del Ositrán.

III.2.8. Cargo de Acceso

54. De acuerdo con la Propuesta de LAP, los Cargos de Acceso de equilibrio, que aseguran la sostenibilidad del servicio, considerando los criterios y la metodología empleados, son:

- 44,16 USD/m² sin IGIV para el arrendamiento de las Oficinas Ejecutivas y
- 34,55 USD/m² sin IGIV para el arrendamiento del Almacén Ejecutivo.

55. Asimismo, la Propuesta de LAP señala que los Cargos de Acceso tendrán vigencia hasta el año 2024.

III.3. Sustento de Latam

56. A continuación, se resumen las principales consideraciones para el cálculo de los Cargos de Acceso presentados en la propuesta de Latam; es importante indicar que, al igual que LAP, Latam ha calculado un flujo de caja para las Oficinas Ejecutivas y otro para el Almacén Ejecutivo.

III.3.1. Proyección de demanda

57. La demanda considerada en la Propuesta de Latam es la misma que ha considera LAP, 194,03 m² para Oficinas Ejecutivas y 31,98 m² para el Almacén Ejecutivo (para mayor detalle, revisar la Tabla 2).

III.3.2. Costos de operación

58. Para proyectar los costos de alquiler de las áreas bajo análisis, Latam propone:

- **Costos operativos considerados para los cargos de las Oficinas Ejecutivas**

59. Dado que los nuevos espacios de Oficinas Ejecutivas se encuentran en la zona de *Concourse*, al igual que las Oficinas Operativas, Latam considera que es conveniente utilizar las estructuras de costos del servicio de Oficinas Operativas para determinar el cargo de acceso de las Oficinas Ejecutivas.

60. En tal sentido, calcula el costo promedio por metro cuadrado (en el periodo 2018-2020) de los costos directos e indirectos de las áreas de Oficinas Operativas; y, lo emplea para proyectar los costos de las Oficinas Ejecutivas.

61. En el caso de los costos no imputables, Latam calcula el promedio (en el periodo 2018-2020) de la participación de los costos no imputables en la suma de los costos directos más los no indirectos de las Oficinas Operativas; y, aplica esta participación a la suma de costos directos e indirectos de las Oficinas Ejecutivas que estimó.
62. En la siguiente tabla se observa el detalle de los costos operativos considerados por Latam para el cálculo del cargo de las Oficinas Ejecutivas.

Tabla 14: Propuesta de Latam-Proyección de los costos operativos del cargo Oficinas Ejecutivas (USD)

Año	Base	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
% crecimiento (inflación)	5,15%	2,64%	2,64%	2,55%	2,43%	2,24%	2,24%	2,24%	2,24%	2,24%
Mant. de Equipos y Sistemas	571	583	596	609	622	636	650	664	679	694
Limpieza	2 453	2 504	2 559	2 616	2 673	2 732	2 792	2 854	2 916	2 981
Seguros	441	450	460	471	481	491	502	513	525	536
Fee del Operador	110	112	115	117	120	122	125	128	131	134
Opex Directo	3 575	3 650	3 730	3 812	3 896	3 982	4 069	4 159	4 250	4 344
Opex Indirecto	9 742	9 947	10 166	10 389	10 618	10 852	11 090	11 334	11 584	11 838
Opex No Imputable	2 631	2 687	2 746	2 806	2 868	2 931	2 996	3 061	3 129	3 198
Total OPEX	15 949	16 283	16 642	17 008	17 382	17 764	18 155	18 555	18 963	19 380

Fuente: Propuesta de Latam.

Elaboración: Gerencia de Regulación y Estudios Económicos del Ositrán.

- **Costos operativos considerados para los cargos del Almacén Ejecutivo**

63. Latam señala que, dado que no se evidencian diferencias entre el tipo de servicio que va a brindar LAP en el área de Almacén Ejecutivo y el almacén vinculado con el cargo de acceso de áreas de Mantenimiento; es más conveniente emplear la estructura de costos del servicio áreas de Mantenimiento para determinar el cargo de acceso del Almacén Ejecutivo.
64. Al respecto, calcula el costo promedio por metro cuadrado (del periodo 2018-2020) de los costos directos e indirectos de las áreas de Mantenimiento, y lo emplea para proyectar los costos del Almacén Ejecutivo.
65. En el caso de los costos no imputables, Latam calcula el promedio (en el periodo 2018-2020) de la participación de los costos no imputables en la suma de los costos directos más los costos no indirectos de las áreas de Almacenamiento, y aplican esta participación a la suma de costos directos e indirectos del Almacén Ejecutivo que estimó.
66. En la siguiente tabla se observa el detalle de los costos operativos considerados por Latam para el cálculo del cargo del Almacén Ejecutivo.

Tabla 15: Propuesta de Latam-Proyección de los costos operativos del cargo Almacén Ejecutivo (USD)

Año	Base	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
% crecimiento (inflación)	3,40%	2,10%	2,20%	2,20%	2,20%	2,20%	2,20%	2,20%	2,20%	2,20%
Seguros	62	63	65	66	68	69	71	72	74	76
Fee del Operador	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
Opex Directo	65	66	68	69	71	72	74	76	77	79
Opex Indirecto	591	603	616	630	644	658	672	687	702	718
Opex No Imputable	135	138	141	144	147	150	153	157	160	164
Total OPEX	790	807	825	843	861	880	900	920	940	960

Fuente: Propuesta de Latam.

Elaboración: Gerencia de Regulación y Estudios Económicos del Ositrán.

III.3.3. Inversiones

67. Las inversiones consideradas en la Propuesta de Latam incluyen tanto las inversiones existentes como las nuevas inversiones, tal como se detalla a continuación.

- **Inversiones consideradas para los cargos de las Oficinas Ejecutivas**

68. En el caso de las inversiones en las Oficinas Ejecutivas, la Propuesta de Latam considera un monto de USD 73 527 al 2021, el cual incluye las inversiones en baños y en la zona de *councourse*, teniendo en cuenta el número de metros ofertados que es igual a 194,03 m².

Tabla 16: Propuesta de Latam-Proyección de las inversiones consideradas en el cargo Oficinas Ejecutivas (en USD)

Total Inversión	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Inversión Anual	3 501									
Inversión Total	153 784	153 784	153 784	153 784	153 784	153 784	153 784	153 784	153 784	153 784
Depreciación Anual	3 385	3 560	3 560	3 560	3 560	3 560	3 560	3 560	3 560	3 560
Depreciación Acumulada	80 257	83 817	87 377	90 937	94 498	98 058	101 618	105 178	108 738	112 298
Valor Neto de Inversión	73 527	69 967	66 407	62 847	59 286	55 726	52 166	48 606	45 046	41 486

Fuente: Propuesta de Latam.

Elaboración: Gerencia de Regulación y Estudios Económicos del Ositrán.

- **Inversiones consideradas para los cargos del Almacén Ejecutivo**

69. En el caso de las inversiones en el Almacén Ejecutivo, la Propuesta de Latam las estima como el costo por metro cuadrado de la inversión en el servicio de almacén de Mantenimiento (144,03 USD/m²)¹¹ multiplicado por el área del Almacén Ejecutivo (31,98 m²); lo cual da como resultado un monto de inversión de USD 4 606.
70. De otro lado, en el caso de las nuevas inversiones tomaron como referencia el costo de los trabajos en techos y nuevos espacios para el área de Mantenimiento. El costo de esos trabajos tuvo un costo de 63 USD/m² (la habilitación de 251 m² fue de USD 15 756). Es decir, la nueva inversión considerada en la propuesta de Latam para el Almacén Ejecutivo es de USD 2 006.
71. En agregado, la suma de las inversiones al año 2021 ascienden a USD 6 612 (USD 4 606 + USD 2 006), tal como se aprecia en la siguiente tabla.

Tabla 17: Propuesta de Latam-Proyección de las inversiones consideradas en el cargo Almacén Ejecutivo (USD)

Total Inversión	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Inversión Anual	6 612	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Inversión Total	6 612	6 612	6 612	6 612	6 612	6 612	6 612	6 612	6 612	6 612
Depreciación Anual		264	264	264	264	264	264	264	264	264
Depreciación Acumulada		264	529	793	1 058	1 322	1 587	1 851	2 116	2 380
Valor Neto de Inversión	6 612	6 348	6 083	5 819	5 554	5 290	5 025	4 761	4 496	4 232

Fuente: Propuesta de Latam.

Elaboración: Gerencia de Regulación y Estudios Económicos del Ositrán.

III.3.4. Costo Promedio Ponderado del Capital

72. Para descontar el flujo de caja, Latam considera un WACC de 6,83%. El detalle de las variables empleadas para el cálculo del WACC se muestra en la Tabla 18.

¹¹ El monto de la inversión en la referida área era de USD 196 025 y la oferta total de espacio era de 1 361 m², en consecuencia, el costo asciende a 144.03USD/m² (USD 196 025/1 361 m²).

Tabla 18: Propuesta de Latam- Estimación del Costo Promedio Ponderado de Capital (WACC)

Variable	breviatur	2021	Periodo
Tasa libre de riesgo	Rf	2,25%	1928-2020
Prima por riesgo de mercado	Rm-Rf	6,43%	1929-2020
Prima por riesgo país	RP	1,63%	Octubre 2019-set 21
Estructura deuda – patrimonio	D/E+D	0,42	2020
Beta	β	0,98	5/11/2021
Costo de la deuda	Kd	3,02%	2020
Impuesto	t	25,90%	2020
WACC		6,83%	

Fuente: Propuesta de Latam.

Elaboración: Gerencia de Regulación y Estudios Económicos del Ositrán.

III.3.5. Flujo de Caja

73. La Propuesta de Latam, al igual que la de LAP, considera dos flujos de caja, uno para las Oficinas Ejecutivas y el otro para el Almacén Ejecutivo, los cuales se encuentran en dólares.

Tabla 19: Propuesta de Latam- Flujo de caja del cargo de Oficinas Ejecutivas

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Ingresos Brutos (USD)		50 796	50 796	50 796	50 796	50 796	50 796	50 796	50 796	50 796
Áreas demandadas - m ²		194	194	194	194	194	194	194	194	194
Cargo de Acceso (USD/m ²)	21,82	28	22	22	22	22	22	22	22	22
Retribución al Estado	47,51%	-24 134	-24 134	-24 134	-24 134	-24 134	-24 134	-24 134	-24 134	-24 134
Ingresos Netos		26 663	26 663	26 663	26 663	26 663	26 663	26 663	26 663	26 663
Egresos		-12 605	-10 997	-12 220	-18 315	-18 592	-18 875	-19 165	-19 461	-19 763
Gastos Operativos		-3 650	-3 730	-3 812	-3 896	-3 982	-4 069	-4 159	-4 250	-4 344
Costos Indirectos		-12 634	-12 912	-13 196	-13 486	-13 783	-14 086	-14 396	-14 712	-15 036
Net IGV		-12 605	6 781	6 729	6 676	6 621	6 566	6 509	6 451	6 392
Pago de IGV		0	0	-905	-6 676	-6 621	-6 566	-6 509	-6 451	-6 392
Pago de IR	25,90%	0	-1 494	-1 402	-1 307	-1 210	-1 111	-1 010	-906	-800
Flujo de Caja Operativo		-12 605	15 665	14 443	8 348	8 071	7 787	7 498	7 202	6 899
Inversiones existentes		-3 501								
Plan de Inversiones		-70 026	0	0	0	0	0	0	0	0
Recuperación de la inversión										41 486
Flujo de Caja Económico		-86 132	15 665	14 443	8 348	8 071	7 787	7 498	7 202	6 899

WACC 6,83%

VAN

Fuente: Propuesta de Latam.

Elaboración: Gerencia de Regulación y Estudios Económicos del Ositrán.

Tabla 20: Propuesta de Latam – Flujo de caja del cargo de Almacén Ejecutivo

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Ingresos Brutos (USD)		3 216	3 216	3 216	3 216	3 216	3 216	3 216	3 216	3 216
Áreas demandadas - m ²		32	32	32	32	32	32	32	32	32
Cargo de Acceso (USD/m ²)	8,38	28	8	8	8	8	8	8	8	8
Retribución al Estado	47,51%	-1 528	-1 528	-1 528	-1 528	-1 528	-1 528	-1 528	-1 528	-1 528
Ingresos Netos		1 688	1 688	1 688	1 688	1 688	1 688	1 688	1 688	1 688
Egresos		-1 190	-500	-515	-735	-1 007	-1 021	-1 035	-1 050	-1 065
Gastos Operativos		-66	-68	-69	-71	-72	-74	-76	-77	-79
Costos Indirectos		-741	-757	-774	-791	-808	-826	-844	-863	-882
Net IGV		-1 190	467	464	462	459	457	454	451	449
Pago de IGV		0	0	0	-203	-459	-457	-454	-451	-449
Pago de IR	25,90%	0	-160	-155	-150	-146	-141	-136	-131	-125
Flujo de Caja Operativo		-1 190	1 188	1 173	953	681	667	653	638	623
Inversiones existentes		0								
Plan de Inversiones		-6 612	0	0	0	0	0	0	0	0
Recuperación de la inversión										4 232
Flujo de Caja Económico		-7 802	1 188	1 173	953	681	667	653	638	623

WACC 6,83%

VAN 0

Fuente: Propuesta de Latam.

Elaboración: Gerencia de Regulación y Estudios Económicos del Ositrán.

III.3.6. Cargo de Acceso

74. De acuerdo con la Propuesta de Latam, los Cargos de Acceso de equilibrio, que aseguran la sostenibilidad del servicio, considerando los criterios y la metodología empleados, son:
- 21,82 USD/m² sin IGV para el arrendamiento de las Oficinas Ejecutivas y
 - 8,38 USD/m² sin IGV para el arrendamiento del Almacén Ejecutivo.

IV. ANÁLISIS

IV.1. MARCO NORMATIVO APLICABLE

75. De acuerdo con el artículo 25 del REMA, el Cargo de Acceso es cualquier pago efectuado a una Entidad Prestadora como contraprestación por el uso de una Facilidad Esencial, sin importar su naturaleza; destacándose que la modalidad o combinación de modalidades que adopte dicho cargo dependerá de lo adoptado en el Contrato de Acceso, siempre que este no constituya una barrera al Acceso¹².
76. Así, conforme al artículo 26 del REMA, los principios económicos que rigen la determinación de los Cargos de Acceso son, entre otros, los siguientes:
- Mantener los incentivos para la eficiente utilización y mantenimiento de la infraestructura.*
 - Mantener los incentivos para la inversión en reposición y ampliación de la infraestructura.*
 - Minimizar los costos económicos de proveer y operar la infraestructura, a fin de maximizar la eficiencia productiva.*
 - Incentivar la entrada de prestadores de servicios eficientes, a fin de maximizar la eficiencia en la asignación de recursos.*
 - Minimizar el costo regulatorio y de supervisión de los Contratos de Acceso.*
 - Evitar subsidios cruzados, duplicidad de cobros y distorsiones similares.*
 - Evitar que los Cargos de Acceso cubran costos ya pagados por la prestación de servicios finales.*
77. De este modo, y acorde con el artículo 27 del REMA, la contraprestación monetaria por el uso de las Facilidades Esenciales debe “permitir a la Entidad Prestadora recuperar los costos económicos **eficientes** de proveer, mantener y desarrollar la infraestructura, que incluyen un margen de utilidad razonable. (...)” Así, considera, entre otras, las siguientes metodologías que OSITRAN puede emplear para determinar el Cargo de Acceso: (i) Costos incrementales de largo plazo, (ii) Costos completamente distribuidos, (iii) Empresa modelo eficiente, y (iv) Por comparación (*benchmarking*).

¹² De acuerdo con el Artículo 25 del REMA:

Artículo 25.- Naturaleza del Cargo de Acceso.

Las disposiciones de este Capítulo son aplicables a cualquier pago que efectúe un Usuario Intermedio a una Entidad Prestadora, como contraprestación por el Acceso a una Facilidad Esencial, sin importar su naturaleza.

El Contrato de Acceso especificará el pago de un Cargo de Acceso, el cual adoptará la forma o modalidad que corresponda según el tipo contractual que haya adoptado el Contrato de Acceso, sea éste un precio, una renta, una tarifa, o cualquier otra modalidad, o combinación de modalidades. Dicho cargo no deberá constituir una barrera al Acceso.

No se consideran Cargos de Acceso aquellos pagos que un usuario efectúa por la prestación de servicios derivados de la explotación de infraestructura de transporte de uso público.

78. Cabe subrayar, además, que el REMA privilegia la negociación entre las partes para la determinación de las condiciones de acceso, y entre ellas, del cargo de acceso. En el presente caso, la actuación del Regulador se justifica al no haberse llegado a un acuerdo, entre otros, sobre los Cargos de Acceso por las Oficinas Ejecutivas y el Almacén Ejecutivo. En ese contexto, cabe destacar que el artículo 99 del REMA dispone que el cargo de acceso que fije Ositrán se establecerá dentro de los límites propuestos por las partes durante el periodo de negociación, siempre que consten en las respectivas actas de negociación.

IV.2. MARCO NORMATIVO APLICABLE

79. De acuerdo con el artículo 27 del REMA, el criterio de valorización de costos para calcular el Cargo de Acceso y su modalidad de aplicación debe permitir a la Entidad Prestadora recuperar los costos económicos eficientes de proveer, mantener y desarrollar la infraestructura, incluyendo un margen de utilidad razonable. Asimismo, el REMA considera diversas metodologías que el Ositrán puede emplear para determinar el Cargo de Acceso, entre las que se encuentran:
- Costos incrementales de largo plazo
 - Costos completamente distribuidos
 - Empresa modelo eficiente
 - Por comparación (*benchmarking*).
80. Dada la información disponible y las características económicas del Acceso a las Facilidades Esenciales en el presente caso, se estima pertinente formular los Cargos de Acceso empleando la metodología de costos completamente distribuidos¹³ mediante un flujo de caja descontado, considerando que esta ha sido utilizada en la determinación de los cargos establecidos en otros Mandatos de Acceso por el uso de Facilidades Esenciales en el AIJCh, tales como: almacenes para el depósito de equipaje rezagado, oficinas operativas, *counters (check-in)*, oficinas área gris, entre otros.
81. Cabe indicar que el horizonte temporal a considerar comprende desde el año 2022 hasta el 2024. Es importante precisar que no se considera la propuesta de que el cargo de tenga una vigencia de diez años debido a que la entrada en operación del nuevo terminal de pasajeros (cuya fecha máxima para entrar en operación es enero de 2025) reconfigurará las operaciones en el AIJCh. Dado que hasta el momento no se tiene certeza de cómo se organizarán las operaciones de los vuelos, y las nuevas áreas, se considera conveniente que los cargos estén vigentes hasta diciembre del 2024.
82. Adicionalmente, es importante indicar que, dados los plazos para la emisión de un mandato de acceso, establecidos en el Capítulo 5 del REMA, el mandato de acceso que establece, entre otros puntos, los cargos de acceso por las áreas de Oficinas Ejecutivas y Almacén Ejecutivo entrarán en vigor alrededor de setiembre del 2022. Por lo tanto, los ingresos y costos del año 2022 considerados en los flujos serán solamente por cuatro meses (setiembre-diciembre).
83. En el caso particular de las Oficinas Ejecutivas, el 13 de junio, LAP y Latam firmaron un contrato de acceso temporal (Contrato N° 40001045-T), el cual tiene una vigencia de 30 días. De acuerdo con dicho contrato, el cargo de acceso asciende a 51,00 USD/m² por un área de 147,68 m² ¹⁴.

¹³ De acuerdo con el segundo numeral del Anexo 3 del REMA, la metodología consiste en “La asignación de los costos históricos directos e indirectos (o compartidos) mediante reglas de imputación (costeo basado en actividades, entre otros)”.

¹⁴ Dicha área corresponde a la Oficina Ejecutiva cuyo código es 315-1021.

84. Al respecto, es importante indicar que el numeral 2 del artículo 52 del REMA señala que el acceso temporal tiene una vigencia máxima de 30 días. Sin embargo, este numeral también precisa que la Entidad Prestadora puede continuar brindando acceso temporal a las Facilidades Esenciales si al término de vigencia de dicha autorización, Ositrán se encuentra resolviendo la solicitud de Mandato por dicha facilidad¹⁵.
85. Por lo señalado, dado que existe un contrato temporal entre LAP y Latam por la Oficina Ejecutiva de 147,68 m², los ingresos y costos asociados a esta área deben considerarse en el flujo de caja para los meses de junio, julio y agosto del año 2022.
86. Adicionalmente, debe indicarse que las Facilidades Esenciales de Mantenimiento: Oficinas Ejecutivas y Almacén Ejecutivo, se diferencian de las áreas de mantenimiento “clásicas”, en el hecho de que las primeras son áreas con mayores niveles de inversión que generan una diferencia significativa con las características físicas de las áreas de mantenimiento “clásicas”.
87. A continuación, se detallan los criterios y supuestos empleados en para el cálculo de los Cargos de Acceso.

IV.3. PROPUESTA DE CARGO DE ACCESO

IV.3.1. Unidad de cobro

88. Tanto la Propuesta de LAP como la de Latam consideran que la unidad de cobro sea el dólar por metro cuadrado (USD/m²). Dado que los Cargos de Acceso son por el arrendamiento de áreas, y en línea con lo establecido en otros Mandatos de Acceso por el uso de Facilidades Esenciales en el AIJCh (tales como almacenes para el depósito de equipaje rezagado, oficinas operativas, entre otros) se considera adecuado que la unidad de cobro sea el metro cuadrado.

IV.3.2. Demanda e ingresos

89. Para la proyección de la demanda, tanto LAP como Latam consideran un factor de ocupación del 100%; es decir, asumen que la oferta de metros cuadrados de las áreas, tanto de Oficinas Ejecutivas como del Almacén Ejecutivo, será igual a la demanda.

¹⁵ De acuerdo con el artículo 52 del REMA:

“Artículo 52.- Solicitud de Acceso

El Usuario Intermedio que desee obtener el derecho de acceso, deberá presentar una solicitud a la Entidad Prestadora según se trate de los siguientes supuestos:

(...)

52.2 Acceso temporal a las Facilidades Esenciales

Los Usuarios Intermedios podrán solicitar a la Entidad Prestadora, previa justificación, una autorización de acceso temporal a la infraestructura administrada por la Entidad Prestadora. Dicha autorización tendrá una vigencia máxima de treinta (30) días, no renovables. Para tal efecto, el solicitante deberá cumplir con los requisitos y condiciones establecidos en el correspondiente Reglamento de Acceso de la Entidad Prestadora. Las condiciones y el Cargo de Acceso aplicables serán las establecidas en los contratos de acceso existentes. En el caso que dicha solicitud se refiera a la prestación de un Servicio Nuevo, el Cargo de Acceso y las demás condiciones serán establecidas inicialmente por la Entidad Prestadora.

La Entidad Prestadora continuará brindando el acceso temporal a las Facilidades Esenciales, únicamente si al término de vigencia de dicha autorización, no se hubiese adjudicado la Buena Pro correspondiente, de ser el caso, o el Usuario Intermedio hubiese solicitado a OSITRAN la emisión de un Mandato de Acceso, conforme lo establecido en el Artículo 44. En cualquier caso, dicha autorización se podrá mantener siempre que el Usuario Intermedio estuviese cumpliendo las condiciones de acceso establecidas por el Reglamento de Acceso de la Entidad Prestadora, y hasta que OSITRAN resuelva la solicitud de Mandato o que el proceso de subasta correspondiente hubiese culminado.”

90. Dado que el mandato de acceso tendrá la misma vigencia que el cargo, se considera adecuado considerar un factor de ocupación del 100%; es decir, la demanda mensual en metros cuadrados considerada para las áreas de Almacén Ejecutivo es de 31,98 m², y de 194,03 m² para las áreas de Oficinas Ejecutivas (ver detalle en la Tabla 2)¹⁶.
91. Los ingresos de cada uno de los flujos de caja se determinan multiplicando cada uno de los Cargos de Accesos por los metros cuadrados al año de cada una de las respectivas áreas.

IV.3.3. Costos operativos

92. Los costos de operación y mantenimiento se componen de los costos directos, los costos indirectos y los costos no imputables. Al respecto, es importante indicar que el arrendamiento de las Oficinas Ejecutivas y del Almacén Ejecutivo es un servicio nuevo; por lo que, no cuenta con un detalle de ingresos y costos desagregado en la Contabilidad Regulatoria de LAP.

IV.3.3.1. Costos operativos de las Oficinas Ejecutivas

93. Tanto la Propuesta de LAP como la de Latam consideran los costos operativos de las Oficinas Operativas como base para proyectar los costos operativos de las Oficinas Ejecutivas. Al respecto, dadas las características similares entre las Oficinas Operativas y las Oficinas Ejecutivas, se considera adecuado tomar como base a los costos de las Oficinas Operativas.
94. En el caso de los costos directos, y en línea con lo establecido en el cálculo del cargo de acceso de Oficinas Operativas en el año 2017¹⁷, se consideran los rubros de *Mantenimiento de Equipos y Sistemas, Limpieza, Seguros y Fee del operador*, tomando como base la información de la Contabilidad Regulatoria. Es importante precisar que como los años 2020 y 2021 han sido atípicos por la coyuntura del COVID-19 y, dado que se espera una recuperación progresiva del sector hasta el año 2024, para proyectar los costos operativos se construye un escenario base que recoge el periodo regulatorio previo, es decir, se toma un promedio de los años 2016-2021¹⁸ (ver Tabla 21)¹⁹.

¹⁶ Es importante precisar que existe un Contrato de Acceso por un área de Oficina de Mantenimiento Ejecutiva, firmado entre LAP y Lima Avionics System SAC-LASSAC AERO (contrato N° 40001024) por un área de 79,73 m². Al respecto, debe señalarse que esta oficina no cuenta con baños, por lo que no es comparable con las Oficinas Ejecutivas materia de este procedimiento, por lo cual, dichas áreas no forman parte de las áreas ofertadas. Asimismo, debe indicarse que, LASSAC AERO no ha solicitado emisión de mandato, y que el cargo fue resultado de la negociación directa entre las partes.

¹⁷ Mediante la Resolución N°007-2017-CD-OSITRAN, el Consejo Directivo del Ositrán dictó el Mandato de Acceso a LAP por el uso de las facilidades esenciales para la prestación del Servicio Esencial de Atención de Tráfico de Pasajeros y Equipaje (Alquiler de Oficinas Operativas Terminadas).

¹⁸ Debe precisarse que la propuesta de LAP consideró como base para la proyección de los costos operativos el promedio de los costos de los años 2019-2021, ajustando dichos valores por la inflación. En cambio, la propuesta de Latam considera el costo unitario promedio por metro cuadrado del periodo 2018-2020 (debido a que cuando la propuesta fue elaborada aún no contaban con información del año 2021).

Al respecto, a diferencia de los cálculos de cargos de acceso de periodos pasados (como en los de Oficinas Operativas o áreas de mantenimiento "clásico"), no se está tomando la información del último año debido a que los resultados de los años 2020 y 2021 han sido atípicos por la coyuntura que generó el COVID-19. En esta propuesta se ha construido un escenario base para proyectar los costos operativos, para lo cual se ha tomado un promedio de los costos operativos asignados a las Oficinas Operativas en el periodo 2016-2021, que ha sido el último periodo regulatorio, para lo cual se ha considerado la mejor información disponible que son los reportes de Contabilidad Regulatoria de LAP.

¹⁹ Debe mencionarse que LAP está considerando una cotización de la empresa Limtek para proyectar los gastos de limpieza; y, en el caso de los seguros, LATAM proyecta estos costos considerando la participación de los seguros sobre los ingresos. Al respecto, no se consideran estas propuestas debido a que la información de la Contabilidad Regulatoria corresponde al costo efectivamente imputado a dichas partidas de gasto para el servicio de alquiler de Oficinas Operativas; por lo tanto, es la mejor información para proyectar los gastos en el periodo 2022-2024.

Tabla 21: Costos directos históricos asignados a las Oficinas Operativas el AIJCh, en el periodo 2016-2021, (USD)

Rubros	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Promedio
Seguros	11 531	9 521	8 837	8 883	10 729	11 615	10 186
Servicio de Limpieza	31132	70054	68302	69579	15389	17898	45392
Fee del Operador	1 021	1 074	521	595	992	1 060	877
Mantenimiento de Equipos y Sistemas	22 766	21 109	7 725	11 290	7 053	8 128	13 012
Total	66 449	101 757	85 385	90 347	34 162	38 701	69 467

Fuente: Contabilidad Regulatoria de LAP.

Elaboración: Gerencia de Regulación y Estudios Económicos del Ositrán.

95. De otro lado, para la estimación de los costos indirectos, se considera la información del gasto total presentado en la Contabilidad Regulatoria²⁰; sin embargo, se retiran las partidas de *Mantenimiento de Sistemas Electromecánicos* (porque se están considerando como parte de los costos directos), y la *Participación de Trabajadores* (debido a que esta es calculada posteriormente mediante la aplicación de la tasa efectiva de impuesto a la renta) y otros rubros²¹.
96. Para la estimación de los costos no imputables, se considera el promedio de los ratios de los Costos No Imputables/Costos Directos e Indirectos, neto del rubro *Participación de trabajadores*, en el periodo 2016-2021, el cual ascendió a 19,81%²².
97. En cuanto al porcentaje de los costos de las Oficinas Operativas que se van a asignar a las Oficinas Ejecutivas, este se determina en función a la participación en metros cuadrados de estos últimos sobre los primeros; es decir, 194,03/1631,35; con lo cual se obtiene un porcentaje de 11,89%²³.
98. Para la tasa de crecimiento de los costos de operación y mantenimiento se consideran las proyecciones del CPI de Estados Unidos realizadas por el Fondo Monetario Internacional para el periodo 2022-2024, tal como se muestra en la siguiente tabla. La utilización de dicho índice se debe a que los costos a proyectar se encuentran medidos en dólares americanos.

Tabla 22: Tasa de crecimiento de los costos de operación, periodo 2022-2024

Año	2022	2023	2024
Tasa de crecimiento (CPI-USA)	5,33%	2,34%	2,10%

Fuente: FMI - <http://www.imf.org/external/pubs/ft/weo/data/WEOhistorical.xlsx>.

Elaboración: Gerencia de Regulación y Estudios Económicos del Ositrán.

²⁰ Al igual que para los costos directos, se toma el promedio del periodo 2016-2021.

²¹ Cabe señalar que, de acuerdo con la Contabilidad Regulatoria de LAP, los costos indirectos incluyen rubros tales como mantenimientos de equipos varios, servicios de *outsourcing*, manejo de residuos sólidos, servicios prestados por terceros, entre otros.

²² El detalle del cálculo del ratio promedio se observa en la siguiente tabla:

Cuentas	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Promedio
(a) Costos directos	56 740	88 570	83 596	85 367	32 863	36 084	63 870
(b) Costos indirectos	166 338	229 724	116 740	128 721	120 083	112 144	145 625
(c) Costos no imputables	38 708	60 959	35 111	39 682	35 509	38 996	41 494
Ratio c/a+b	17,35%	19,15%	17,53%	18,54%	23,22%	26,31%	19,81%

Fuente: Contabilidad Regulatoria de LAP.

Elaboración: Gerencia de Regulación y Estudios Económicos del Ositrán.

²³ Como se indicó en la sección IV.3.2 el área ofertada de las Oficinas Ejecutivas asciende a 194,03 m²; mientras que, de acuerdo con la información remitida por LAP mediante la Carta C-LAP-GCC-2022-0050, el área de las Oficinas Operativas asciende a 1 631,35 m². Es importante precisar que dicha carta fue remitida por LAP en el marco del procedimiento de emisión del Mandato de Acceso para el Uso de Facilidades Esenciales para la Prestación del Servicio Esencial de Atención de Tráfico de Pasajeros y Equipaje (Arrendamiento de oficinas operativas) en el AIJCh.

99. En la siguiente tabla se presentan las proyecciones, para el periodo 2022-2024, de los costos de operación y mantenimiento considerados en el cálculo del cargo de las Oficinas Ejecutivas²⁴.

Tabla 23: Proyección de los costos de operación y mantenimiento asignados a las Oficinas Ejecutivas, 2022-2024 (USD)

Cuentas	Base	2022	2023	2024
Seguros	1 211	668	1 306	1 333
Servicio de Limpieza	5 399	2 978	5 819	5 941
Fee del Operador	104	58	112	115
Mantenimiento de Equipos y Sistemas	1 548	854	1 668	1 703
Costos directos	8 262	4 557	8 906	9 093
Costos indirectos	15 748	8 685	16 974	17 330
Costos no imputables	4 756	2 623	5 126	5 233
Total	28 765	15 865	31 006	31 656

Fuente: Contabilidad Regulatoria de LAP

Elaboración: Gerencia de Regulación y Estudios Económicos del Ositrán.

IV.3.3.2. Costos operativos del Almacén Ejecutivo

100. La Propuesta de LAP toma como base para los costos del Almacén Ejecutivo a los costos operativos de las Oficinas Operativas; sin embargo, la Propuesta de Latam considera como base a los costos operativos de las Áreas de Mantenimiento “clásico”.
101. Al respecto, luego de la visita de inspección realizada el día 19 de mayo de 2022 en el AIJCh, se observa que el Almacén Ejecutivo tiene mayores similitudes con las áreas de Mantenimiento que con las Oficinas Operativas; por lo que se empleará como base el costo de las áreas de Mantenimiento “clásico” de la Contabilidad Regulatoria.
102. En el caso de los costos directos, y en línea con lo considerado en el cálculo del cargo de acceso de las áreas de Mantenimiento en el año 2017²⁵, se consideran los rubros de *Seguros* y *Fee del operador*, tomando como base la información de la Contabilidad Regulatoria. Es importante precisar que, como los años 2020 y 2021 han sido atípicos por la coyuntura del COVID 19; y, dado que se espera una recuperación progresiva del sector hasta el año 2024; para proyectar los costos operativos se construye un escenario base que recoge el periodo regulatorio previo, es decir, se toma un promedio de los años 2016-2021²⁶ (ver Tabla 24)²⁷

²⁴ Como se indicó en la sección anterior, se espera que el cargo de acceso propuesto entre en vigencia aproximadamente en setiembre del año 2022; asimismo, hay un cargo de acceso temporal desde junio de 2022 por la Oficina 2 de 147,68 m²; por lo que, en el año 2022 se consideran los costos operativos desde junio de 2022 (siete meses) para las correspondientes áreas.

²⁵ Mediante la Resolución N°008-2017-CD-OSITRAN, el Consejo Directivo del Ositrán dictó el Mandato de Acceso a LAP por el uso de las facilidades esenciales para la prestación del Servicio Esencial de Mantenimiento Preventivo de Aeronaves en Hangares y otras Áreas (Alquiler de áreas de Mantenimiento).

²⁶ Debe precisarse que, la propuesta de LAP consideró de base para la proyección de los costos operativos el promedio de los costos de los años 2019-2021, ajustando dichos valores por la inflación. Mientras que, la propuesta de Latam considera el costo unitario promedio por metro cuadrado del periodo 2018-2020 (debido a que cuando la propuesta fue elaborada aún no contaban con información del año 2021).

Al respecto, a diferencia de los cálculos de cargos de acceso de periodo pasados, no se está tomando la información del último año debido a que los resultados de los años 2020 y 2021 han sido atípicos por la coyuntura que generó el COVID-19. En esta propuesta se ha construido un escenario base para proyectar los costos operativos, para lo cual se ha tomado un promedio de los costos operativos asignados a las áreas de Mantenimiento “clásico” en el periodo 2016-2021, que ha sido el último periodo regulatorio, para lo cual se ha considerado la mejor información disponible que son los reportes de Contabilidad Regulatoria de LAP. En los otros aspectos, se mantienen los criterios empleados en los procedimientos anteriores para el cálculo de los cargos de acceso.

²⁷ Debe indicarse que, para proyectar los gastos en Seguros, Latam emplea la participación de los Seguros sobre los ingresos. Al respecto, debe indicarse que no se considera esta propuesta debido a que la información de la

Tabla 24: Costos directos históricos asignados a las áreas de Mantenimiento en el AIJCh, 2016-2021, (USD)

Cuentas	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Promedio
Seguros	3 155	2 809	2 304	2 475	3 033	3 132	2 818
Fee del Operador	99	105	70	70	208	222	129
Total	3 255	2 914	2 373	2 545	3 240	3 354	2 947

Fuente: Contabilidad Regulatoria de LAP.

Elaboración: Gerencia de Regulación y Estudios Económicos del Ositrán.

103. De otro lado, para la estimación de los costos indirectos, se considera la información de este rubro presentada en el Reporte de Contabilidad Regulatoria en el periodo 2016-2021; sin embargo, se retira la partida de *Participación de Trabajadores* (debido a que esta es calculada posteriormente mediante la aplicación de la tasa efectiva de impuesto a la renta) y otros rubros²⁸.
104. Para la estimación de los costos no imputables, se considera el promedio de los ratios de los Costos No Imputables/Costos Directos e Indirectos, neto del rubro *Participación de trabajadores*, en el periodo 2016-2021, el cual ascendió a 22,78%²⁹.
105. En cuanto al porcentaje de los costos de las áreas de Mantenimiento que se van a asignar al Almacén Ejecutivo, este se determina en función a la participación en metros cuadrados de estos últimos sobre los primeros; es decir, 31,98/1281,51; con lo cual se obtiene un porcentaje de 2,50%³⁰.
106. Además, la tasa de crecimiento de los costos de operación y mantenimiento, al igual que para las oficinas Ejecutivas, se consideran las proyecciones del CPI de Estados Unidos realizadas por el Fondo Monetario Internacional para el periodo 2022-2024 (ver detalle en la Tabla 22).
107. En la siguiente tabla se presentan las proyecciones, para el periodo 2022-2024, de los costos de operación y mantenimiento considerados en el cálculo del cargo del Almacén Ejecutivo

Contabilidad Regulatoria corresponde al costo efectivamente imputado por el Concesionario a dicha partida de gasto para el servicio de alquiler de Áreas de Mantenimiento "clásico".

²⁸ Adicionalmente, se deducen de los costos indirectos los montos correspondientes a las siguientes cuentas: donaciones, Impuesto General a las Ventas, sanciones administrativas, suscripciones a revistas y diarios y Premios y obsequios.

²⁹ El detalle del cálculo del ratio promedio se observa en la siguiente tabla:

Cuentas	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Promedio
(a) Costos directos	9 137	9 197	5 587	6 657	7 686	7 546	7 635
(b) Costos indirectos	7 218	2 404	32 727	30 573	22 970	37 223	22 186
(c) Costos no imputables	5 193	2 096	7 369	7 144	7 123	11 832	6 793
Ratio c/a+b	31,75%	18,07%	19,23%	19,19%	23,24%	26,43%	22,78%

Fuente: Contabilidad Regulatoria de LAP.

Elaboración: Gerencia de Regulación y Estudios Económicos del Ositrán.

³⁰ Como se indicó en la sección IV.3.2, el área ofertada del Almacén Ejecutivo asciende a 31,98 m²; mientras que, de acuerdo con la información remitida por LAP mediante la Carta N° C-LAP-GSC-2022-0052, las Áreas de Mantenimiento ascienden a 1 281,51 m². Es importante precisar que dicha carta fue remitida por LAP en el marco del procedimiento de emisión del Mandato de Acceso para el Uso de Facilidades Esenciales para la Prestación del Servicio Esencial de Mantenimiento de Aeronaves en Hangares y otras Áreas para Aerolíneas (áreas de mantenimiento) en el AIJCh.

Tabla 25: Proyección de los costos de operación y mantenimiento asignados al Almacén Ejecutivo, 2022-2024 (USD)

Costos	Base	2022	2023	2024
Seguros	70	25	76	77
Fee del Operador	3	1	3	4
Costos directos	74	26	79	81
Costos indirectos	553	194	596	608
Costos no imputables	143	50	154	157
Total	769	270	829	846

Fuente: LAP.

Elaboración: Gerencia de Regulación y Estudios Económicos del Ositrán.

IV.3.4. Inversiones

108. En el cálculo de los Cargos de Acceso se consideran dos tipos de inversiones: las realizadas o existentes y las proyectadas. Las primeras corresponden a la Base de Activos existentes para el Servicio Esencial de Mantenimiento, mientras que, las segundas conforman el Plan de Inversiones de LAP a ejecutarse durante el periodo del flujo de caja.
109. Al igual que en el caso de los costos operativos, para el Cargo de las Oficinas Ejecutivas se toman como base las inversiones existentes en las áreas de las Oficinas Operativas; mientras que para el Cargo del Almacén Ejecutivo se toman como base las inversiones existentes en las áreas de Mantenimiento “clásicas”. Asimismo, para la asignación de las inversiones existentes se emplean los mismos *drivers* empleados para asignar los costos operativos, esto es, 11,89% para las Oficinas Ejecutivas y 2,50% para el Almacén Ejecutivo.

IV.3.4.1. Inversiones de las Oficinas Ejecutivas

- **Inversiones existentes**

110. Para establecer el valor de la base de activos existentes al año 2021, se consideran las inversiones ejecutadas por LAP desde el año 2006 hasta el año 2021 que fueron asignadas a las Oficinas Operativas; y se le resta la depreciación de los activos durante dicho periodo.
111. Sobre este punto es importante señalar que, en el marco del procedimiento de emisión del Mandato de Acceso para Oficinas Operativas, mediante el Memorando N° 01098-2022-GSF-OSITRAN³¹, la GSF identificó tres inversiones, parte de las cuales fueron asignadas por LAP al cargo de Oficinas Operativas, que ya se encuentran remuneradas por la Tarifa Unificada de Uso de Aeropuerto (en adelante, TUUA); por lo que no deben incluirse en el cálculo de los Cargo de Acceso. Dichas inversiones se detallan en la siguiente tabla:

Tabla 26: Inversiones en el Terminal remuneradas por la TUUA (USD)

Descripción	Paquete	2016	2021
Seguridad del terminal	Señalética de seguridad en el edificio terminal	22 159	
	Señalética operacional terminal	5 025	
Otros varios	CCA 556 PCR 914 Adicionales		3 061

Fuente: Memorando N° 01098-2022-GSF-OSITRAN.

Elaboración: Gerencia de Regulación y Estudios Económicos del Ositrán.

112. Adicionalmente, también en el marco del procedimiento de emisión del Mandato de Acceso para Oficinas Operativas, y en línea con el criterio establecido en Ositrán (2019)³² y

³¹ Enviado por la GSF en respuesta al Memorando N° 0113-2022-GRE-OSITRAN.

³² Informe N° 0020-2019-GRE-OSITRAN, que sustenta la Resolución de Consejo Directivo N° 0037-2019-CD-OSITRAN, que dictó Mandato de Acceso para la utilización de los almacenes para depósito de equipaje rezagado en el AIJCh.

seguido en Ositrán (2020)³³, se le solicitó a LAP, mediante el Oficio N° 00103-2022-GRE-OSITRAN, que para cada monto de inversión presentado, acredite que este ha sido reconocido como inversión en Mejoras conforme a lo establecido en el Contrato de Concesión, debiendo indicar la Resolución de Gerencia de Supervisión y Fiscalización respectiva³⁴. Sin embargo, el Concesionario únicamente presentó documentación referida a la aprobación de la Etapa de Desarrollo 6, mas no acreditó que dichos montos hayan sido reconocidos por el Regulador como inversiones en Mejoras (Etapa de Desarrollo 8).

113. Teniendo en cuenta que LAP no ha acreditado el reconocimiento de las inversiones ejecutadas entre los años 2016 y 2021, estas no serán consideradas para la formulación del Cargo de Acceso; esto, en concordancia con lo aplicado por Ositrán (2019) y Ositrán (2020), mediante el cual se determinó que no basta con que LAP alegue que ha invertido, sino que también evidencie que ha cumplido con las disposiciones establecidas en las cláusulas 5.7, 5.10 y el Anexo 14 del Contrato de Concesión.³⁵
114. De otro lado, para el cálculo de la depreciación, hasta el cierre del año 2017 se considera que la vida útil de los activos se encuentra dentro del plazo de vigencia de la Concesión (año 2031), de acuerdo con lo establecido en la Ley N° 27156³⁶. A partir del año 2018, se considera la extensión del plazo de vigencia de la Concesión hasta el año 2041, conforme a la modificación contractual establecida en la Adenda 7 al Contrato de Concesión suscrita el 25 de julio de 2017. Considerando lo anterior, se estima un valor de los activos netos al cierre del año 2021 de USD 715 209 que corresponden a las Oficinas Operativas. Luego de aplicar el *driver* de 11,89%, se obtiene un valor de USD 85 066 que corresponde a las inversiones existentes que se le asignan a las Oficinas Ejecutivas.³⁷

³³ Informe Conjunto N° 00019-2020-IC-OSITRAN (GRE-GSF-GAJ), que sustenta la Resolución de Consejo Directivo N° 0009-2020-CD-OSITRAN, que dictó Mandato de Acceso para la utilización del Sistema de Inspección de Equipaje en Bodega o Sistema HBS.

³⁴ Cabe resaltar que el numeral 5.7 del Contrato de Concesión señala expresamente que las Mejoras Obligatorias y Mejoras Complementarias deberán cumplir con los Requisitos Técnicos Mínimos y los Estándares Básicos. Ello se encuentra en línea con el numeral 1.29 del Anexo 14 del Contrato en el cual se establece que el Concesionario deberá presentar al Ositrán la documentación sobre los proyectos que conforman el Plan Maestro Detallado de Desarrollo necesarios para permitir la **ejecución adecuada de programas de aseguramiento y control de calidad.** En ese sentido, el Concesionario debe entregar al Ositrán los documentos respectivos **al final de cada etapa de desarrollo (Etapas de Desarrollo 1 a la 10, contempladas en el numeral 1.29) para su evaluación, aprobación o desaprobación.**

³⁵ Cabe precisar que esto no aplica para aquellos proyectos que representen montos de inversión menores de USD 50 000, toda vez que la "Directiva para el procedimiento aplicable al reconocimiento de inversiones en Mejoras realizadas por el Concesionario en el Aeropuerto Internacional Jorge Chávez – AIJC" aprobada por la Resolución de Consejo Directivo N° 0042-2021-CD-OSITRAN, establece con relación a las Etapas de Desarrollo lo siguiente:

"1.4.2. ETAPAS DE DESARROLLO:

En concordancia con lo establecido en el numeral 9.1 de la "Directiva para el Procedimiento de Revisión y Aprobación de las Etapas de Desarrollo de las Mejoras en el Aeropuerto Internacional Jorge Chávez – AIJC" vigente, queda establecido que los proyectos que serán presentados al Ositrán cumpliendo las etapas de desarrollo que sean aplicables, serán **aquellos cuyos montos de ejecución sean iguales o mayores a US\$ 50 000.00 (Cincuenta Mil y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América.)**"

³⁶ Al respecto, la Ley N° 27156, Ley que modifica el Decreto Supremo N° 059-96-PCM – Texto Único Ordenado de las Normas que regulan la entrega en concesión al sector privado de las obras públicas de infraestructura y de servicios públicos (Ley de Concesiones), en su artículo único, establece que "[El concesionario,] *alternativamente, podrá depreciar íntegramente [los bienes materia de la concesión] durante el período que reste para el vencimiento del plazo de la concesión, aplicando para tal efecto el método lineal.*"

³⁷ Es importante precisar que, para aquellas inversiones con montos de inversión superiores a los USD 50 000, solo se consideraron a aquellas que a la fecha de cierre del presente informe cuentan con el reconocimiento por parte del Ositrán.

115. Asimismo, en los años 2019 y 2021 se considera una reducción de la inversión total, producto de la devolución de áreas arrendadas. Ello, toda vez que el total de inversiones en el terminal es asignado a las Oficinas Operativas en función de los metros cuadrados que ocupa el área arrendada.
116. Adicionalmente, debe indicarse que las oficinas Ejecutivas cuentan cada una con un baño; dicha infraestructura, según LAP, fue desarrollada por dos Operadores Secundarios en el año 2017³⁸. Dado que dichas inversiones no las ejecutó LAP, en su propuesta consideraron un monto de inversión estimado, de USD 7 222,58 para el baño 1 y de USD 15 640,49 para el Baño 2³⁹.
117. Al respecto, mediante el Oficio N° 105-2022-GRE-OSITRAN, se le solicitó información sobre dichas inversiones a LAP. En respuesta a dichos requerimientos, LAP envió los resultados de una tasación que mandó a elaborar, entre otros, sobre los dos baños de las Oficinas Ejecutivas⁴⁰. De acuerdo con la mencionada tasación, el costo promedio de los baños ascendió a 59,10 USD/m² ⁴¹ (ver Tabla 27)

Tabla 27: Inversiones en baños en las Oficinas Ejecutivas (USD)

Baño	Dimensión (m ²)	Costo USD/m ²	Valor del baño (USD)	Depreciación 2018-2021	Valor neto al 2021
Baño 1	7,13	59,10	421	70	351
Baño 2	15,44	59,10	912	152	760
Total	22,57	118	1 334	222	1 112

Fuente: LAP.

Elaboración: Gerencia de Regulación y Estudios Económicos del Ositrán.

118. Dado que el cálculo de la tasación es más exacto que la estimación presentada inicialmente por LAP, este monto se considera como parte de las inversiones existentes en las Oficinas Ejecutivas.
119. Así, en la siguiente tabla se muestra que el total de los activos existentes al cierre del 2021 considerados en el cálculo del Cargo de Acceso de las Oficinas Ejecutivas asciende a USD 86 177; mientras que, sus depreciaciones anuales ascienden a USD 2 512.

Tabla 28: Inversiones existentes y sus depreciaciones consideradas en el Cargo de Acceso de las Oficinas Ejecutivas (USD)

Detalle	Inversiones existentes	Depreciación		
		2022	2023	2024
Inversiones existentes asignadas de oficinas operativas	85 066	2 456	2 456	2 456
Baños	1 112	56	56	56
Total	86 177	2 512	2 512	2 512

Fuente: LAP.

Elaboración: Gerencia de Regulación y Estudios Económicos de Ositrán.

³⁸ Esto lo señaló LAP en la Carta N° C-LAP-GCC-2022-0070, en respuesta al Oficio N° 00090-2022-GRE-OSITRAN.

³⁹ El Baño 1 se encuentra en la Oficina Ejecutiva 1 que corresponde a la oficina que tiene un área de 46,35 m²; mientras que el Baño 2 se encuentra en la Oficina Ejecutiva 2 que corresponde a la oficina que tiene un área de 147,68 m².

⁴⁰ La información fue remitida por LAP mediante la Carta N° C-LAP-GRAP-2022-0033.

⁴¹ De acuerdo con la tasación contratada por LAP, el costo por metro cuadrado del Baño 1 fue S/ 238,89 y del Baño 2 S/ 211,92. Considerando el costo promedio de los dos baños, y el tipo de cambio considerado en la tasación (3,814 S/ /USD), se tiene un costo promedio de 59,10 USD/m² de los baños.

- **Inversiones proyectadas**

120. En cuanto a las inversiones proyectadas, la Propuesta de LAP consideraba en el año 2021 una inversión de USD 8 500 en la Oficina Ejecutiva 1, y un monto de USD 32 128 en la Oficina Ejecutiva 2. Al respecto, mediante la Carta N° C-LAP-GCC-2022-0070⁴², LAP indicó que dichas inversiones fueron reprogramadas para el año 2022; asimismo, señaló que la inversión en la Oficina 1 asciende a USD 14 737 y de la Oficina 2 a USD 25 428
121. Al respecto, mediante el Oficio N°105-2022-GRE-OSITRAN, entre otros, se le solicitó a LAP que enviara copia de la hoja del Plan de Diseño de Trabajo – Presupuesto Programa de Inversiones 2022 (en adelante, PDT-PPI 2022) donde se verifiquen las inversiones que LAP tiene programadas.
122. En respuesta a dicho requerimiento, mediante la Carta N° C-LAP-GSC-2022-0033, LAP envió copia de la Carta N°C-LAP-GPF-2022-0251⁴³, mediante la cual remitió a GSF la revisión 3 del PDT-PPI 2022. En dicha comunicación, se observa que en mayo se encontraba programado un monto de inversión de USD 25 428 (que coincide con la inversión programada en la Oficina Ejecutiva 2), y en julio hay un monto programado de USD 124 572, donde LAP señala que se encuentra la inversión de USD 14 737 correspondiente a la Oficina 1. Dado que se ha verificado que dicha información se encuentra programada en el año 2022, se incorpora en el cálculo del Cargo de Acceso de las Oficinas Ejecutivas.
123. Así, en la siguiente tabla se muestra el detalle de las inversiones programadas en el Cargo de Acceso de las Oficinas Ejecutivas y sus respectivas depreciaciones en los años 2023 y 2024⁴⁴.

Tabla 29: Inversiones programadas y sus depreciaciones consideradas en el Cargo de Acceso de las Oficinas Ejecutivas (USD)

Detalle	Inversión programa	Depreciación	
		2023	2024
Inversión en	14 737	776	776
Inversión en	25 428	1 338	1 338
Total	40 165	2 114	2 114

Fuente: LAP.

Elaboración: Gerencia de Regulación y Estudios Económicos del Ositrán.

124. Finalmente, en la Tabla 30 se muestra el resumen de las inversiones existentes y las proyectadas, incluyendo sus respectivas depreciaciones, que han sido consideradas en el cálculo del Cargo de Acceso de las Oficinas Ejecutivas. Asimismo, se observa un valor de recuperación de las inversiones al final del periodo (2024), ascendente a USD 114 579.

⁴² Esta carta fue enviada por LAP en respuesta al Oficio N° 090-2022-GRE-OSITRAN.

⁴³ Dicha carta ingresó el 3 de mayo de 2022, mediante la HR 2022042577

⁴⁴ Como se indicó en párrafos previos; se considera una depreciación lineal hasta el final de la concesión en el año 2041.

Tabla 30: Resumen de las inversiones y sus depreciaciones consideradas en el Cargo de Acceso de las Oficinas Ejecutivas (USD)

Detalle	2021	2022	2 023	2 024
Inversiones existentes	86 177			
Plan de inversiones		40 165		
Inversiones totales	86 177	40 165	0	0
Inversiones Acumulad	86 177	126 342	126 342	126 342
Depreciación de las inversiones exist		2 512	2 512	2 512
Depreciación de las nuevas inversion		0	2 114	2 114
Depreciación Total		2 512	4 626	4 626
Depreciación Acumulada		2 512	7 137	11 763
Valor de recuperación		0	0	114 579

Fuente: LAP.

Elaboración: Gerencia de Regulación y Estudios Económicos del Ositrán.

IV.3.4.2. Inversiones del Almacén Ejecutivo

- **Inversiones existentes**

125. Para establecer el valor de la base de activos existentes al año 2021, se consideran las inversiones ejecutadas por LAP desde el año 2006 hasta el año 2021, que fueron asignadas a las área de Mantenimiento “clásico”; y se le resta la depreciación de los activos durante dicho periodo.
126. Es importante indicar que para los años 2018 y 2020, la propuesta de LAP consideró los montos de inversión de USD 15 756 y USD 40 702, respectivamente. El primero de dichos montos está relacionado con mejoras a los techos de almacenes DMAs; mientras que el segundo corresponde a las áreas de Oficinas Operativas que pasaron a ser áreas de mantenimiento. Al respecto, mediante correo electrónico del 17 de junio de 2022, representantes de LAP indicaron que dichas inversiones no se encuentran reconocidas⁴⁵.
127. Por lo señalado, dado que las inversiones de los años 2018 y 2020 aún no han sido reconocidas, estas no son consideradas para la formulación del Cargo de Acceso; esto, en concordancia con lo aplicado por Ositrán (2019) y Ositrán (2020), mediante el cual se determinó que no basta con que LAP alegue que ha invertido, sino que también evidencie que ha cumplido con las disposiciones establecidas en las cláusulas 5.7, 5.10 y el Anexo 14 del Contrato de Concesión.⁴⁶

⁴⁵ El correo de LAP fue en respuesta al correo electrónico enviado el 17 de junio de 2022, en el marco del procedimiento de emisión de mandato de acceso aplicable al servicio de alquiler de áreas de mantenimiento en el AIJCh.

⁴⁶ Cabe precisar que esto no aplica para aquellos proyectos que representen montos de inversión menores de USD 50 000, toda vez que la “Directiva para el procedimiento aplicable al reconocimiento de inversiones en Mejoras realizadas por el Concesionario en el Aeropuerto Internacional Jorge Chávez – AIJC” aprobada por la Resolución de Consejo Directivo N° 0042-2021-CD-OSITRAN, establece con relación a las Etapas de Desarrollo lo siguiente:

“1.4.2. ETAPAS DE DESARROLLO:

En concordancia con lo establecido en el numeral 9.1 de la “Directiva para el Procedimiento de Revisión y Aprobación de las Etapas de Desarrollo de las Mejoras en el Aeropuerto Internacional Jorge Chávez – AIJC” vigente, queda establecido que los proyectos que serán presentados al Ositrán cumpliendo las etapas de desarrollo que sean aplicables, serán **aquellos cuyos montos de ejecución sean iguales o mayores a US\$ 50 000.00 (Cincuenta Mil y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América.)**”

128. Para el cálculo de la depreciación, hasta el cierre del año 2017 se considera que la vida útil de los activos se encuentra dentro del plazo de vigencia de la Concesión (año 2031), de acuerdo con lo establecido en la Ley N° 27156⁴⁷. A partir del año 2018, se considera la extensión del plazo de vigencia de la Concesión hasta el año 2041, conforme a la modificación contractual establecida en la Adenda 7 al Contrato de Concesión suscrita el 25 de julio de 2017. Considerando lo anterior, se estima un valor de los activos netos al cierre del año 2021 de USD 133 163 que corresponden a las Área de Mantenimiento “clásico”. Luego de aplicar el *driver* de 2,5%, se obtiene un valor de USD 3 323 que corresponde a las inversiones existentes que se le asignan al Almacén Ejecutivo. Asimismo, se toma se considera una reducción de la inversión total en el año 2019 como resultado de la reducción de las áreas de mantenimiento arrendadas.
129. Así, en la siguiente tabla se muestra que, el total de los activos existentes al cierre del 2021 considerados en el cálculo del Cargo de Acceso del Almacén Ejecutivo; así como sus depreciaciones anuales.

Tabla 31: Inversiones existentes y sus depreciaciones consideradas en el Cargo de Acceso del Almacén Ejecutivo (en USD)

Detalle	Inversiones existentes	Depreciación		
		2022	2023	2024
Parte asignada al Almacén Ejecutivo	3 323	159	159	159

Fuente: LAP.

Elaboración: Gerencia de Regulación y Estudios Económicos del Ositrán.

- **Inversiones proyectadas**

130. En cuanto a las inversiones proyectadas, la Propuesta de LAP consideraba en el año 2021 una inversión de USD 4 000 (que incluye, tablero eléctrico diferencial, instalación de luminaria de emergencias y tomacorriente, cambio de puerta y cerradura, y otras remodelaciones menores). Al respecto, mediante la Carta N° C-LAP-GCC-2022-0070⁴⁸, LAP indicó que dichas inversiones fueron reprogramadas para el año 2022.
131. Adicionalmente, mediante el Oficio N° 0105-2022-GRE-OSITRAN se le solicitó a LAP, entre otros, copia de la hoja del PDT-PPI 2022, donde se verifiquen las inversiones que LAP tiene programadas. En respuesta a dicha comunicación, mediante la Carta N° C-LAP-GRAP-2022-0033, LAP envió copia de la Carta N° C-LAP-GPF-2022-0251⁴⁹, mediante la cual remitieron a la GSF la revisión 3 del PDT-PPI 2022. En dicha comunicación se observa que en julio hay un monto programado de USD 124 572, donde LAP señala que se encuentra la inversión de USD 4 000 que correspondiente al Almacén Ejecutivo.
132. Así, en la siguiente tabla se muestra el detalle de las inversiones programadas en el Cargo de Acceso del Almacén Ejecutivo y sus respectivas depreciaciones en los años 2023 y 2024⁵⁰.

⁴⁷ Al respecto, la Ley N° 27156, Ley que modifica el Decreto Supremo N° 059-96-PCM – Texto Único Ordenado de las Normas que regulan la entrega en concesión al sector privado de las obras públicas de infraestructura y de servicios públicos (Ley de Concesiones), en su artículo único, establece que “[El concesionario,] *alternativamente, podrá depreciar íntegramente [los bienes materia de la concesión] durante el período que reste para el vencimiento del plazo de la concesión, aplicando para tal efecto el método lineal.*”

⁴⁸ Esta carta fue enviada en respuesta al Oficio N° 090-2022-GRE-OSITRAN.

⁴⁹ Dicha carta ingresó el 3 de mayo de 2022, mediante la HR 2022042577.

⁵⁰ Como se indicó en párrafos previos; se considera una depreciación lineal hasta el final de la concesión en el año 2041.

Tabla 32: Inversiones proyectadas y sus depreciaciones consideradas en el Cargo de Acceso del Almacén Ejecutivo (en USD)

Detalle	Inversión programada en	Depreciación	
		2023	2024
Inversión programada en el 2022	3 998	210	210

Fuente: LAP.

Elaboración: Gerencia de Regulación y Estudios Económicos del Ositrán..

133. A continuación, se muestra el resumen de las inversiones existentes y las programadas, así como sus respectivas depreciaciones, consideradas en el Cargo de Acceso del Almacén Ejecutivo.

Tabla 33: Resumen de las inversiones proyectadas y sus depreciaciones consideradas en el Cargo de Acceso del Almacén Ejecutivo (USD)

	2021	2022	2 023	2 024
Inversiones existentes	3 323			
Plan de inversiones		3 998		
Inversiones totales	3 323	3 998	0	0
Inversiones Acumuladas	3 323	7 321	7 321	7 321
Depreciación de las inversiones existentes		159	159	159
Depreciación de las nuevas inversiones		0	210	210
Depreciación Total		159	369	369
Depreciación Acumulada		159	527	896
Valor de recuperación		0	0	6 425

Fuente: LAP.

Elaboración: Gerencia de Regulación y Estudios Económicos del Ositrán.

IV.3.5. Impuesto a la renta

134. Para calcular la salida de caja correspondiente al impuesto a la renta, se calcula la tasa impositiva efectiva de 25,90%, a partir de la tasa de impuesto a la renta para LAP (22%) y la participación de los trabajadores en las utilidades (5%), y se aplica a las utilidades antes de impuestos. Esta última se obtiene considerando los ingresos brutos, la retribución al Estado y la tasa regulatoria, los costos operativos directos, otros costos indirectos, y la depreciación.

Tabla 34: Impuesto a la renta efectivo del flujo de caja de Oficinas Ejecutivas (USD)

P&L	2 022	2023	2024
Ingresos Brutos	56 116	100 563	100 563
Retribución al Estado	-26 661	-47 778	-47 778
Gastos Operativos	-15 865	-31 006	-31 656
Depreciación	-2 512	-4 626	-4 626
Utilidad Neta	11 079	17 153	16 503
Pago de IR	2 869	4 443	4 274

Fuente: LAP.

Elaboración: Gerencia de Regulación y Estudios Económicos del Ositrán.

Tabla 35: Impuesto a la renta efectivo del flujo de caja del Almacén Ejecutivo (USD)

P&L	2 022	2023	2024
Ingresos Brutos	1 436	4 308	4 308
Retribución al Estado/(-682	-2 047	-2 047
Gastos Operativos	-270	-829	-846
Depreciación	-159	-369	-369
Utilidad Neta	325	1 063	1 046
Pago de IR	84	275	271

Fuente: LAP.

Elaboración: Gerencia de Regulación y Estudios Económicos del Ositrán.

IV.3.6. Impacto del IGV

135. Para calcular el efecto neto del IGV, se considera una tasa del 18% sobre el total de los costos directos y sobre el 75% de los costos indirectos, siguiendo el criterio empleado en la formulación del cargo determinado en anteriores Mandatos de Acceso, tal como se aprecia en la siguiente tabla.

Tabla 36: Efecto del IGV en el flujo de caja de Oficinas Ejecutivas (USD)

PAGO DE IGV	2022	2023	2024
Crédito Fiscal Inicial	-	-	-
Net IGV	524	13 515	13 419
IGV Ingresos	10 101	18 101	18 101
IGV Egresos - CAPE	-7 230	-	-
IGV Egresos - OPEX	-2 347	-4 587	-4 683
Crédito Fiscal Final	-	-	-
Pago IGV	524	13 515	13 419

Fuente: LAP.

Elaboración: Gerencia de Regulación y Estudios Económicos del Ositrán.

Tabla 37: Efecto del IGV en el flujo de caja del Almacén Ejecutivo (USD)

PAGO DE IGV	2022	2023	2024
Crédito Fiscal Inicial	-	-499	-
Net IGV	-499	660	658
IGV Ingresos	258	775	775
IGV Egresos - CAPEX	-720	-	-
IGV Egresos - OPEX	-38	-115	-118
Crédito Fiscal Final	-499	-	-
Pago IGV	-	161	658

Fuente: LAP.

Elaboración: Gerencia de Regulación y Estudios Económicos del Ositrán.

136. El efecto del IGV en el flujo de caja es la suma del IGV neto (la diferencia entre el IGV recaudado y el IGV pagado) más el desembolso pagado del IGV (o cero si es que el Estado cuenta con crédito por IGV).

IV.3.7. Costo promedio ponderado del capital o WACC

137. Para descontar el flujo de caja se ha considerado un WACC en dólares de 10,05%, estimado considerando las siguientes variables⁵¹.

⁵¹ Para mayor detalle, ver el Anexo I del presente Informe.

Tabla 38: Estimación del WACC

Parámetro	Valor
Tasa libre de riesgo	5,11%
Prima de riesgo (ERP)	6,71%
Beta Desapalancada	0,735
Ratio D/E	1,857
Beta apalancado	1,746
Riesgo país	1,69%
Costo de capital propio (USD)	18,52%
% Capital propio	35,00%
Impuesto (Tasa efectiva)	25,90%
Costo de deuda	7,40%
% Deuda	65,00%
WACC (USD)	10,05%

Fuente: Bloomberg®

Elaboración: Gerencia de Regulación y Estudios Económicos del Ositrán.

IV.3.8. Flujo de Caja

138. En las siguientes tablas se muestran los flujos de caja obtenidos a partir de los flujos de caja operativos, los cuales se obtienen mediante la diferencia de los ingresos netos y los egresos totales. Los ingresos netos resultan de restar los ingresos brutos menos la retribución al Estado y el aporte por regulación a Ositrán.

Tabla 39: Flujo de caja de las Oficinas Ejecutivas

	2021	2022	2023	2024
Cantidad demandada (m ²)		194,03	194,03	194,03
Cargo de acceso	43,19	43,19	43,19	43,19
Ingresos Brutos		56 116	100 563	100 563
Retribución al Estado		-26 100	-46 773	-46 773
Aporte por Regulación		-561	-1 006	-1 006
Ingresos Netos		29 455	52 784	52 784
Costos operativos directos		-4 557	-8 906	-9 093
Costos operativos indirectos		-11 308	-22 100	-22 564
Total OPEX		-15 865	-31 006	-31 656
Net IGV		524	13 515	13 419
Pago de IGV		-524	-13 515	-13 419
Pago de IR		-2 869	-4 443	-4 274
Flujo de Caja Operativo		10 721	17 336	16 854
Base de activos existentes	-86 177	0	0	0
Plan de inversiones		-40 165	0	0
Recuperación Inversión		0	0	114 579
Flujo de Caja Económico	-86 177	-29 444	17 336	131 433

WACC	10,05%
VAN	-

Elaboración: Gerencia de Regulación y Estudios Económicos del Ositrán.

Tabla 40: Flujo de caja del Almacén Ejecutivo

	2021	2022	2023	2024
Cantidad demandada (m ²)		32	31,98	31,98
Cargo de acceso	11,22	11,22	11,22	11,22
Ingresos Brutos		1 436	4 308	4 308
Retribución al Estado		-668	-2 003	-2 003
Aporte por Regulación		-14	-43	-43
Ingresos Netos		754	2 261	2 261
Costos operativos directos		-26	-79	-81
Costos operativos indirectos		-244	-749	-765
Total OPEX		-270	-829	-846
Net IGV		-499	660	658
Pago de IGV		0	-161	-658
Pago de IR		-84	-275	-271
Flujo de Caja Operativo		-99	1 656	1 144
Base de activos existentes	-3323	0	0	0
Plan de inversiones	-3998	0	0	0
Recuperación Inversión		0	0	6 425
Flujo de Caja Económico	-3323	-4097	1656	7569

WACC	10,05%
VAN	-

Elaboración: Gerencia de Regulación y Estudios Económicos del Ositrán.

IV.3.9. Cargos propuestos

139. Los Cargo de Acceso por el uso de las Facilidades Esenciales para la prestación del Servicio Esencial de Mantenimiento Preventivo de Aeronaves en el AIJCh, que hacen que el VAN de cada flujo de caja sea cero son:
- 43,19 USD/m² para Oficinas Ejecutivas, sin IGV.
 - 11,22 USD/m² para Almacén Ejecutivo, sin IGV.
140. Estos Cargos de Acceso se encontrarán vigentes hasta el 31 de diciembre del año 2024.
141. A continuación, se muestra una tabla comparativa de los cargos de acceso propuestos por las partes, donde se observa que el cargo propuesto por Ositrán se encuentra dentro de los límites propuestos por las partes durante el período de negociación, en línea con lo señalado en el Artículo 99 del REMA.

Tabla 41: Comparativa de los Cargos de Acceso propuestos

Cargo	LAP	Latam	Propuesta Ositrán
Oficinas Ejecutivas	51,00 USD/m ²	21,82 USD/m ²	43,19 USD/m ²
Almacén Ejecutivo	33,00 USD/m ²	8,38 USD/m ²	11,22 USD/m ²

IV.4. ANÁLISIS DE LOS COMENTARIOS RECIBIDOS A LOS CARGOS DE ACCESO

142. Dentro del plazo establecido en el artículo 100 del REMA, LAP y Latam presentaron comentarios a los cargos de acceso de las Oficinas Ejecutivas y del Almacén Ejecutivo. Dichos comentarios se analizarán a continuación:

IV.4.1. Comentarios de LAP

143. Los comentarios presentados por LAP a los Cargos de Acceso fueron enviados mediante el Memorando N° M-GPF-GRAP-2022-0042, adjunto a la Carta N° C-LAP-GSC-2022-0091. Tales comentarios se centraron en las inversiones existentes, de acuerdo con el siguiente detalle:

IV.4.1.1. Sobre el Cargo de Acceso de las Oficinas Ejecutivas

144. LAP señala que en el cálculo del Cargo de Acceso de Oficinas Ejecutivas no se han considerado las inversiones no reconocidas mayores a USD 50 000; asimismo, muestran su disconformidad con el monto considerado de las inversiones en baños. El detalle de los comentarios se presenta a continuación:

- (i) *Ositrán toma como referencia el nivel de inversiones realizadas en las Oficinas Operativas. Sin embargo, no considera las inversiones no reconocidas y solo mantiene aquellas que son menores a US\$50,000, las cuales no están obligadas a pasar directiva de etapas. Al igual que en el caso de oficinas operativas área gris, el impacto es el mismo respecto al nivel de inversión realizada.*

Respecto a lo indicado por Ositrán, es importante precisar que se envió la documentación (órdenes de compra) de todas las inversiones reportadas para el cargo de acceso de oficinas operativas, en donde se puede comprobar los años de ejecución, conceptos y detalles de las inversiones. Asimismo, se presentó documentación técnica adicional como el alcance de los trabajos, memorias descriptivas y planos por cada orden de compra con el objetivo de evidenciar que dichas inversiones fueron ejecutadas. Estas se encuentran en proceso de reconocimiento de inversión, tal y como se puede apreciar en el Anexo II: Etapas de Desarrollo de inversiones en Oficinas Operativas – Área Gris y Áreas de Mantenimiento. En dicho anexo, se presenta el estado de cada inversión relacionado a la etapa 5, 6, 7 y 8. Además, se indica si se cuenta con el Expediente de Reconocimiento de Mejoras (ERM) y si estas fueron supervisadas por CESEL. Por tal motivo, LAP se encuentra en proceso de reconocimiento de dichas inversiones y, estas deberían ser consideradas en el cargo de acceso, ya que, al no ser incluidas, el flujo de caja no reflejaría fielmente las inversiones que benefician al usuario o arrendatario.

- (ii) *Por otro lado, para la estimación de la inversión realizada en los baños, Ositrán tomó como referencia los informes de tasación que LAP mandó a elaborar a un tasador independiente (TAFISAC). Al tomar como referencia la estimación de la edificación de los baños de la tasación y considerar la depreciación de este, Ositrán obtiene un valor neto de US\$ 1,112 por todos los baños mientras que LAP propuso US\$ 19,053. Respecto a ello, es importante precisar que la tasación se realizó por toda la infraestructura que comprende el área y que no tenía como objetivo brindar, específicamente, la estimación de las inversiones en los baños. Dicho ello, se considera que Ositrán ha realizado una mala lectura de la tasación enviada referente a los baños. A continuación, se detallan los motivos:*

- *Primero, solo se está considerando el ítem denominado “baños” y ello solo implica lo relacionado al equipamiento como sanitarios, urinarios y lavaderos, pero no incluye la inversión realizada en los muros, techos, pisos, puertas y ventanas. Dichos conceptos se incluyen precisamente en los otros ítems brindados en el detalle del valor unitario de edificación en la tasación, los cuales Ositrán no considera.*
- *Segundo, la tasación no ha realizado ninguna referencia a algún sistema. Por ejemplo, la implementación de puntos de agua y desagüe requiere niveles de inversión importantes para que dicha oficina pueda tener el servicio dentro del aeropuerto. Además, no se incluye el sistema de extracción de aire y detección de humo.*
- *Tercero, la tasación no considera que los trabajos que se realizan dentro del aeropuerto tienen un costo mayor por los distintos requerimientos que se solicitan para la ejecución*

de una obra como los siguientes: charlas al inicio y final de la obra, documentación, cronograma de ejecución de obra, permisos y supervisión.

- *Cuarto, Ositran solo toma el importe del ítem “Baños”, el cual solo refleja el costo, mas no los gastos generales y la utilidad del proveedor, el cual es del 20% tal y como se indica en la misma tasación.*

Por todo lo mencionado anteriormente, se considera que la estimación de la inversión en los baños propuesta inicialmente por LAP debería ser considerada en el cargo de acceso.

145. Con relación al punto (i), respecto a los montos de inversión que no fueron incluidos en el flujo de caja de las Oficinas Ejecutivas debido a que no se encuentran reconocidos por Ositrán como inversiones en Mejoras, LAP señala que presentó las órdenes de compra, así como la documentación técnica adicional como alcances de los trabajos, memorias descriptivas y planos por cada orden de compra con el objetivo de evidenciar que dichas inversiones fueron ejecutadas. Asimismo, LAP indica que se encuentra en proceso de reconocimiento de dichos montos de inversión, por lo que deberían ser considerados en el cargo de acceso.
146. Al respecto, debe precisarse la importancia de observar el cumplimiento de las disposiciones contractuales para efectos de la determinación del Cargo de Acceso, toda vez que, de acuerdo con el marco regulatorio, el criterio de valorización de costos para calcular el cargo de acceso debe permitir a la Entidad Prestadora recuperar los costos económicos eficientes de proveer, mantener y desarrollar la infraestructura.
147. Así, y tal como se indicó en el Informe N° 0054-2022-GRE-OSITRAN, se reitera que, a través de la Resolución de Consejo Directivo N° 0037-2019-CD-OSITRAN⁵², el Regulador determinó que no es suficiente con que el Concesionario alegue que ha ejecutado inversiones para que estas sean consideradas en la formulación del Cargo de Acceso, sino que debe acreditar que estas constituyen inversiones en Mejoras, conforme a los términos y condiciones que exige el Contrato de Concesión y la Directiva del Procedimiento aplicable al Reconocimiento de Inversiones en Mejoras realizadas en el AIJCh.
148. Al respecto, en virtud del principio de Predictibilidad o Confianza Legítima previsto en el TUO de la Ley del Procedimiento Administrativo General, el Regulador ha observado las obligaciones del Concesionario contenidas en las cláusulas 5.7 y 5.10, y el numeral 1.29 del Anexo 14 del Contrato de Concesión, al verificar que estas se encuentran alineadas con los principios económicos del REMA, conforme se detalla a continuación:
- De acuerdo con lo dispuesto en las cláusulas 5.7 y 5.10, es responsabilidad del Concesionario que el diseño y el trabajo con relación a cualquier Mejora (Obligatoria, Eventual y Complementaria) sean ejecutados de tal manera que esta sea completa y adecuada para los propósitos, cumpliendo con los planos, especificaciones y otros documentos relativos, establecidos en el Contrato de Concesión, así como los Requisitos Técnicos Mínimos (RTM) y los Estándares Básicos estipulados en el mismo. Para tal efecto, el Concesionario debe presentar, cuando menos de forma anual, los planes de diseño y de trabajo, también denominados presupuesto y programa de inversiones, de dichas Mejoras al Ositrán, quien evalúa -entre otros- que las Mejoras sean completas y adecuadas para los propósitos de la Concesión.

De esta manera, se busca maximizar la eficiencia productiva, al mitigar el desperdicio de recursos; garantizando, a su vez, que la infraestructura por la cual los usuarios pagan el Cargo de Acceso cumple con todas las condiciones de calidad que exige el Contrato.

⁵² La Resolución de Consejo Directivo N° 0037-2019-CD-OSITRAN dictó Mandato de Acceso para la utilización de los almacenes para depósito de equipaje rezagado en el AIJCh.

- Precisamente, con el fin de permitir la ejecución adecuada de programas de aseguramiento y control de calidad, el numeral 1.29 del Anexo 14 – REQUISITOS TÉCNICOS MÍNIMOS del Contrato de Concesión establece 10 Etapas de Desarrollo que el Concesionario debe cumplir durante la ejecución de las Mejoras, desde su planificación hasta la inspección final de las instalaciones; destacando que el Concesionario debe entregar al Ositrán los documentos correspondientes al final de cada etapa para su evaluación, aprobación o desaprobación.

Es por ello que, para este Regulador no resulta eficiente considerar en el Cargo de Acceso montos de inversión ejecutados por el Concesionario que no han sido aprobados y reconocidos como inversiones en Mejoras de conformidad con dicha obligación contractual y que incluso podrían ser, eventualmente, desaprobadas.

- En esa línea, el Concesionario tiene la obligación de sustentar ante el órgano competente del Ositrán los montos derivados de la ejecución de las Mejoras, presentando las cantidades de obra y el desagregado de precios unitarios correspondiente, para su respectiva revisión y aprobación, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 5.7.3 del Contrato de Concesión.

A tal efecto, en el marco de las cláusulas 5.7 y 5.10 del Contrato de Concesión, en ejercicio de sus facultades normativas -y contando con la participación y conformidad del Concesionario-, el Regulador emitió la “Directiva para el Procedimiento aplicable al Reconocimiento de Inversiones en Mejoras realizadas por el Concesionario en el AIJCh”, la cual resulta aplicable a todas las referidas inversiones en Mejoras que se generen durante el periodo de vigencia de la Concesión. Así, dicha Directiva establece, entre otros, los requisitos y el procedimiento para el reconocimiento de los Costos Directos (Inversiones Directas) y los Costos Indirectos (Inversiones Indirectas), que forman parte de las Inversiones en Mejoras efectuadas por LAP. En función de ello, el Regulador, en ejercicio de su función supervisora, podrá evaluar de manera adecuada los montos de inversión en Mejoras presentados por el Concesionario para su reconocimiento.

149. En resumen, observar el marco regulatorio y el cumplimiento de las disposiciones contractuales pertinentes, basándose en la supervisión realizada por el órgano competente, no solo constituye una práctica razonable y aceptada en los mercados regulados, sino que esta resulta fundamental para alcanzar el objetivo de la regulación de lograr la eficiencia económica en un mercado monopólico, como ocurriría en un contexto competitivo.
150. En virtud de lo expuesto, el criterio aplicado en el presente procedimiento ratifica el criterio establecido previamente por el Regulador, el cual por lo demás, se encuentra debidamente motivado. Por tanto, teniendo en cuenta que los montos alegados por el Concesionario no han sido reconocidos como inversiones en Mejoras por el Regulador conforme a lo que exige el Contrato de Concesión, **debe desestimarse el comentario (i) de LAP⁵³**.
151. Con relación al punto (ii), LAP señala que la tasación de los baños de las Oficinas Ejecutivas se realizó por toda la infraestructura que comprende el área y que no tenía como objetivo brindar, específicamente, la estimación de las inversiones en los baños.

⁵³ Sin perjuicio de lo anterior, en línea con lo señalado en la Resolución de Consejo Directivo N° 009-2020-CD-OSITRAN -que dictó el Mandato de Acceso a LAP en favor de LATAM y Avianca Perú S.A. con el fin que puedan prestar el Servicio Esencial de Atención de Tráfico de Pasajeros y Equipaje (Sistema de Inspección de Equipaje en Bodega o Sistema HBS) en el AIJCh-, LAP podrá solicitar la revisión del cargo de acceso, antes del término de la vigencia del Mandato de Acceso, siempre que previamente haya obtenido el reconocimiento de las inversiones conforme a los términos y condiciones que exige el Contrato de Concesión y la Directiva del Procedimiento aplicable al Reconocimiento de Inversiones en Mejoras realizadas en el AIJCh.

152. Al respecto, debe indicarse que, mediante la Carta N° C-LAP-GCC-2022-0070 recibida el 10 de mayo de 2022⁵⁴ LAP señaló que:

Por ello se realiza el envío del archivo Excel Estimación de inversión en baños por M2; que se basa en la construcción supuesta de un baño de 20 m2 que contenga aquellos elementos que serían necesarios para la construcción y habilitación de baños de similar infraestructura a los baños en revisión con el objetivo de obtener el costo por metro cuadrado (m2). Este estudio nos da como resultado una ratio de US\$ 1,128 / m2 en el 2021. Sin embargo, debido a que los baños fueron construidos en el 2017, dicho ratio se ajusta en función a la inflación dando como resultado US\$ 1,012.99 / m2. Con dicho ratio, se calcula el nivel de inversión, el cual se encuentra detallado en la pestaña "Capex 1" del Excel enviado anteriormente sobre la tarifa estimada para oficinas de mantenimiento ejecutivas.

(...)

Sin perjuicio de todo lo anterior, LAP en su deseo de saber cuál es el valor de estas mejoras, ha decidido realizar la tasación de estas inversiones a través de una empresa independiente externa para tener una aproximación bastante cercana al valor real de estas mejoras y se pueda contar con una fuente adicional de información y así complementar las estimaciones realizadas de manera interna. Estos resultados podrían ser presentados a LAP el 20 de mayo aproximadamente.

[El subrayado es nuestro.]

153. Adicionalmente, mediante el Memorando N° M-GPF-GRAP-2022-0033, adjunto a la Carta N° C-LAP-GSC-2022-0033 de fecha 8 de junio de 2022, LAP envió los resultados de las tasaciones⁵⁵, señalando:

No obstante, respecto a los resultados de la tasación de las inversiones de los baños, se precisa que las tasaciones se realizaron para toda la infraestructura de las áreas de almacén y oficinas ejecutivas con la finalidad de comparar las estimaciones que LAP ha realizado. Los resultados se envían mediante una carpeta electrónica denominada "Tasaciones", en la que se presentan tres tasaciones (Almacén D272-102, Oficina 314-1040 y Oficina 315-1021).

[El subrayado es nuestro.]

154. Como se aprecia, LAP reconoce que, en su afán de tener una aproximación independiente y bastante cercana al valor real de los baños, contrató una tasación, lo cual contradice a lo que señala LAP en su Memorando N° M-GPF-GRAP-2022-0042, sobre que la tasación no tenía como objetivo brindar la estimación de las inversiones en los baños.
155. Adicionalmente, LAP señala que Ositrán ha tenido una mala lectura de la tasación porque solamente está considerando el concepto "baños", el cual no incluye las inversiones realizadas en muros, techos, pisos, puertas y ventanas; los que se encontrarían en los demás rubros de la tasación que no ha empleado Ositrán. Asimismo, precisa que no se consideraron los gastos generales y la utilidad del proveedor, los cuales ascienden a 20% tal y como se indica en la misma tasación.
156. Además, sobre la tasación, LAP señala que esta no considera ninguna referencia a algún sistema como agua, desagüe o sistemas de extracción de aire y detección de humo. Tampoco considera que los trabajos que se realizan dentro del aeropuerto tienen un costo mayor por los distintos requerimientos que se solicitan para la ejecución de una obra (charlas, permisos, supervisiones, etc.). Por tanto, LAP considera que en el cálculo del cargo de acceso de Oficinas Ejecutivas debe considerarse la estimación de la inversión en los baños propuesta inicialmente por LAP y no la de la tasación.

⁵⁴ Dicha carta fue remitida por LAP en respuesta al Oficio N° 090-2022-GRE-OSITRAN, enviado el 6 de mayo de 2022.

⁵⁵ LAP remitió esta carta en respuesta al requerimiento realizado mediante el Oficio N° 0105-2022-GRE-OSITRAN, enviado el 25 de mayo de 2022.

157. Al respecto, tal como se explicó en la sección IV.6 del Informe N° 0054-2022-GRE-OSITRAN, como parte de las inversiones existentes en el cargo de Oficinas Ejecutivas se asignó una parte de las inversiones de Oficinas Operativas (11,89%), las cuales consideran inversiones en pisos, puertas, tabiquería de *drywall*, cableado, luminarias, pintura, sistema contra incendio, sistema de ventilación, entre otros⁵⁶. Por lo señalado, dichos conceptos ya están incorporados en el cálculo del cargo acceso y volverlos a considerar involucraría una doble contabilización. Sin embargo, dado que en la visita del 19 de mayo de 2022 se pudo identificar que la principal diferencia entre las Oficinas Ejecutivas y las Operativas son los baños, se entiende que las instalaciones sanitarias y eléctricas son específicas en las áreas de Oficinas Ejecutivas; por lo que, en este extremo, se acepta el comentario de LAP.
158. En cuanto al 20% de utilidades y gastos generales, LAP precisa que dichos conceptos deben incorporarse al monto de la inversión en los baños. Al respecto, dado que los gastos generales están asociados con la ejecución de las inversiones, el no considerarlos implicaría una subestimación del monto de la inversión. Asimismo, dicho concepto debe incluir los costos adicionales, que según LAP, se generan por realizar obras en el AIJCH (como charlas, supervisiones, entre otros). Por tanto, en ese extremo también se recoge el comentario de LAP.
159. Así, dado que el mismo LAP reconoció que con la tasación se busca obtener información independiente y bastante cercana al valor real de los baños; se considera adecuado seguir empleando la información de la tasación de los rubros “baños”, y agregar el concepto “Instalaciones Eléctricas y Sanitarias” de la tasación y el 20% de utilidades y gastos generales. En virtud de lo expuesto, **se acepta parcialmente el comentario (ii) de LAP.**
160. Al incorporar el concepto de “Instalaciones Eléctricas y Sanitarias”, y el 20% de utilidades y gastos generales se obtiene que el costo promedio de los baños ascendió a 134,75 USD/m² ⁵⁷. Asimismo, en la Tabla 42 se observa que el valor de los baños al 31 de diciembre del 2021 asciende a USD 2 534.

Tabla 42: Inversiones en baños en las Oficinas Ejecutivas (USD)

	Dimensiones (m2)	Costo USD/m2	Valor del baño	Depreciación 2018-2021	Valor Neto al 2021
Baño 1	7,13	134,75	960,73	160,12	800,61
Baño 2	15,44	134,75	2 080,47	346,74	1 733,72
Total	22,57	134,75	3 041,20	506,87	2 534,33

Fuente: LAP.

Elaboración: Gerencia de Regulación y Estudios Económicos del Ositrán.

IV.4.1.2. Sobre el Cargo de Acceso del Almacén Ejecutivo

161. LAP señala que en el cálculo del Cargo de Acceso de Almacén Ejecutivo se ha tomado como referencia el nivel de inversiones de las áreas de mantenimiento; sin embargo, considera que lo adecuado es emplear el nivel de inversiones de las Oficinas Operativas, bajo el siguiente sustento:

Ositrán toma como referencia el nivel de inversiones de las áreas de mantenimiento; mientras que LAP toma como referencia el nivel de inversiones de Oficinas Operativas. La propuesta de LAP considera que la infraestructura del almacén ejecutivo tiene características que hacen que puedan ser comparadas con una oficina operativa. La infraestructura es de material noble, el techo es de Aluzinc, cuenta con vigas metálicas, carpintería de aluminio para las ventanas, puerta contra placada pesada, paredes recubiertas con látex mate, zócalos y luminarias (ahorradores). A continuación, se presentan características adicionales que asemejan la infraestructura a una oficina operativa:

⁵⁶ El detalle de las inversiones existentes se puede observar en la hoja “Capex_OfiEjecu” del modelo económico que sustenta los cargos de acceso.

⁵⁷ De acuerdo con la tasación contratada por LAP, el costo por metro cuadrado (incluyendo instalaciones y 20% de utilidades y gastos generales) del Baño 1 es S/ 544,67 y del Baño 2 S/ 483,17. Considerando el costo promedio de los dos baños, y el tipo de cambio considerado en la tasación (3,814 S/ /USD), se tiene un costo promedio de 134,75 USD/m² de los baños.

- *3 puntos de red: Para la conexión a internet, se cuenta con los puntos de red útiles para la conexión directa a equipos de cómputo y para la implementación de una oficina operativa. Además, se realizarán trabajos para que los puntos de red se encuentren en óptimas condiciones en el mes de setiembre. Evidentemente, dicha característica no se asemeja a un almacén de mantenimiento.*
 - *Piso con cerámica: El piso del almacén cuenta con un piso de cerámica y acabados propicios para implementar una oficina operativa. Evidentemente, dicha característica no se asemeja a un almacén de mantenimiento.*
 - *1 punto de agua: Disponibilidad para la conexión directa de agua para la implementación de un bebedero o un caño. Evidentemente, dicha característica no se asemeja a un almacén de mantenimiento.*
 - *Tablero eléctrico: se tiene la disponibilidad de carga eléctrica para la implementación de una oficina. Esta puede brindar energía a diferentes equipos (tablero eléctrico con llave general trifásica IP65).*
162. Al respecto, con el fin de poder corroborar los puntos indicados por LAP, se solicitó a la GSF⁵⁸ que el supervisor *in situ* realice una visita que permita identificar las principales características del Almacén Ejecutivo y de un Almacén clásico. Así, el 31 de agosto de 2022 el ingeniero *in situ*, Sr. Wilmer Flores Astorayme, realizó una visita al Almacén Ejecutivo, identificado con el código D 272-1020 y a un Almacén Clásico, identificado con el código 1072⁵⁹ (en adelante, la Visita)⁶⁰.
163. Con relación a lo señalado por LAP sobre que el Almacén Ejecutivo es de material noble, debe indicarse que, de acuerdo con el Instituto Nacional de Estadística e Informática -INEI, se considera como material noble al ladrillo o bloque de cemento, piedra o sillar con cal o cemento⁶¹. Así, en la Visita se identificó que los cuatro muros que delimitan el Almacén Ejecutivo son de *drywall*. Esto va en línea en el Informe de Tasación N° T0391-2022 del Almacén Ejecutivo que envió LAP⁶², el cual también indica que los muros del Almacén Ejecutivo son de *drywall*.
164. Por lo señalado, no es correcto lo señalado por LAP, ya que el Almacén Ejecutivo no es de material noble.
165. En cuanto a las características adicionales de punto de red y tablero eléctrico que, según LAP, asemejan al Almacén Ejecutivo con una Oficina Operativa, en la Visita se pudo observar que tanto el Almacén Ejecutivo como el Clásico cuentan con puntos de red y tablero eléctrico. Por lo tanto, no hay diferencias significativas en dichas características entre el Almacén Ejecutivo y el Clásico.
166. De otro lado, en cuanto a las características del piso y del punto de agua, en la Visita sí se observaron diferencias, el Almacén Ejecutivo tiene un piso de baldosas de cerámico y un punto de agua⁶³; mientras que, en el Almacén Clásico el piso es de cemento pulido y no cuenta con punto de agua. Al respecto, debe indicarse que esas son las principales características que se tomaron en consideración para diferenciar entre un Almacén Ejecutivo y un Almacén Clásico.

⁵⁸ Mediante correo electrónico, de fecha 23 de agosto de 2022, se solicitó a la GSF el apoyo del supervisor *in situ* verifique las características del Almacén Ejecutivo.

⁵⁹ El Almacén Clásico (1072) se encuentra operado por AVIO S.A.

⁶⁰ Mediante correo electrónico del 1 de setiembre de 2022 el ingeniero *in situ* remitió la información de su verificación.

⁶¹ Tomado de http://webinei.inei.gob.pe/anda_inei/index.php/catalog/613/datafile/F1/V18. Última revisión el 5 de setiembre de 2022.

⁶² Este informe fue elaborado por TAFISAC a solicitud de LAP, el cual fue enviado por LAP el 8 de junio de 2022, adjunto a la Carta N° C-LAP-GRAP-2022-0033.

⁶³ Es importante precisar que durante la Visita no fue verificado el funcionamiento del punto de agua.

167. A manera de resumen, en la siguiente tabla se presentan los principales puntos verificados en la Visita. Asimismo, en el ANEXO II se presenta un archivo de fotografías de la Visita.

Tabla 43: Principales características del Almacén Ejecutivo y el Almacén Clásico inspeccionados en la Visita

Área	Almacén Ejecutivo	Almacén Clásico
Código	D272-1020	1072
Muros	Drywall	Drywall y metal
Piso	Baldosas de cerámico	Cemento pulido
Tablero eléctrico	Sí	Sí
Punto de red	Sí	Sí
Cobertura	Vigas metálicas y cobertura metálica tipo TR-4	Vigas metálicas y cobertura metálica tipo TR-4
Punto de agua	Sí	No

Fuente: Resumen de la Visita realizada por el Supervisor in situ.

Elaboración: Gerencia de Regulación y Estudios Económicos del Ositrán.

168. Como se ha podido observar, el Almacén Ejecutivo tiene muchas más similitudes con un Almacén Clásico que con una Oficina Operativa, motivo por el cual se tomó de base la información de costos operativos e inversiones existentes asignados a las Áreas de Mantenimiento Clásico para el cálculo del cargo de acceso del Almacén Ejecutivo.
169. En virtud de lo expuesto, **se desestima el comentario presentado por LAP.**

IV.4.2. Comentarios de Latam

170. Los comentarios presentados por Latam a los Cargos de Acceso fueron enviados mediante el documento "COMENTARIOS A LA PROPUESTA DE CARGO DE ACCESO DE MANTENIMIENTO EJECUTIVO DE OSITRAN", adjunto a la Carta S/N, de fecha 10 de agosto de 2022. Dichos comentarios se centraron en el pago de la Retribución al Estado diferida, los costos operativos y las nuevas inversiones, de acuerdo con el siguiente detalle:

IV.4.2.1. Sobre el Cargo de Acceso de las Oficinas Ejecutivas

171. Los comentarios que presentó LATAM sobre el Cargo de Acceso de Oficina Ejecutiva se centraron en la retribución al Estado, los costos operativos y las inversiones, de acuerdo con el siguiente detalle:

- (i) *En la propuesta de OSITRAN no se ha considerado la postergación del pago de la retribución al Estado. Sobre el particular el "Acta de Acuerdos de Apoyo del Concedente por el Evento de Fuerza de Mayor" suscrito entre LAP y el Concedente, el día 05 de febrero de 2022, estableció un pago de diferido de la retribución al Estado.*

En efecto, en el referido acuerdo se establece que los pagos por concepto de retribución al estado que correspondían a los años 2020, 2021 y hasta el segundo semestre del 2022 se iban a postergar de acuerdo con el cronograma de pagos establecido en el Anexo 1 del referido Acuerdo. 3.

En el Anexo 1 del "Acta de Acuerdos de Apoyo del Concedente por el Evento de Fuerza Mayor" se establece el "Cronograma de Pagos de las Retribuciones Diferidas" (Ver Cuadro N°1).

Cuadro N°1: Cronograma de Pagos de Retribuciones Diferidas

Número de trimestre	Retribución	Fecha Máxima de pago sin Acta	Plazo de diferimiento	Fecha Máxima de pago con Acta
1	PRIMER TRIMESTRE 2020	Último día del mes de abril 2020	09 trimestres	Último día del mes de julio 2022
2	SEGUNDO TRIMESTRE 2020	Último día del mes de julio 2020	08 trimestres	Último día del mes de julio 2022
3	TERCER TRIMESTRE 2020	Último día del mes de octubre 2020	07 trimestres	Último día del mes de julio 2022
4	CUARTO TRIMESTRE 2020	Último día del mes de enero 2021	07 trimestres	Último día del mes de octubre 2022
5	PRIMER TRIMESTRE 2021	Último día del mes de abril 2021	07 trimestres	Último día del mes de enero 2023
6	SEGUNDO TRIMESTRE 2021	Último día del mes de julio 2021	07 trimestres	Último día del mes de abril 2023
7	TERCER TRIMESTRE 2021	Último día del mes de octubre 2021	07 trimestres	Último día del mes de julio 2023
8	CUARTO TRIMESTRE 2021	Último día del mes de enero 2022	07 trimestres	Último día del mes de octubre 2023
9	PRIMER TRIMESTRE 2022	Último día del mes de abril 2022	07 trimestres	Último día del mes de enero 2024
10	SEGUNDO TRIMESTRE 2022	Último día del mes de julio 2022	07 trimestres	Último día del mes de abril 2024

Dado que el área en cuestión no es un espacio nuevo, sino se trata de un área que ya ha sido utilizada por LAP en los años previos, antes de la generación de este nuevo servicio, entonces, ha generado ingresos de manera directa o indirecta, los cuales serán retribuidas al Estado. En este orden de ideas consideramos, que existe una parte de la retribución que podrá ser postergada por efecto del Acuerdo suscrito entre LAP y el Concedente. 5. De esta forma, teniendo en cuenta, la tarifa referencial y los metros cuadrados que corresponden a esta área, se proyecta el monto de la retribución diferida para el período 2021-2024 (Ver Cuadro N°2)

Cuadro N°2: Retribución de LAP al Estado (en USD)

	2021	2022	2023	2024
Retribución al Estado	116,010	-9,406	-24,906	-24,906
Retribución Diferida		-55,230	-55,230	-9,406
Aporte por Regulación		-404	-535	-535

- (ii) Con respecto a los costos, OSITRAN utiliza el período de 2016-2021, mientras que LAP considera el período 2019-2021. Para evitar distorsiones en las estimaciones, la propuesta de AETAI consideró el período 2013-2021, de esta forma que se corrigen los problemas que se presentan en los registros de Contabilidad Regulatoria de LAP, particularmente, con las variaciones que se dan en los “drivers”.

Al respecto, como hemos informado previamente al Regulador, al realizar una revisión de las propuestas realizadas por LAP en los 8 años anteriores, hemos encontrado inconsistencias en sus números, que amerita que el Regulador evalúe de manera más profunda la información que es proporcionada por el Concesionario.

Por ejemplo, se observa en la propuesta de LAP del año 2012, que el costo de los seguros considerado para el 2018 tenía un valor de USD 4,809. Sin embargo, en la propuesta de LAP del año 2017, este valor sube en más de 193%, es decir, alcanza el valor de USD 14,114 (para el mismo año 2018). Finalmente, en la propuesta que nos alcanzó LAP el año 2019, el costo del seguro se incrementa en más de 80% en comparación con la propuesta del año 2012 (Ver Cuadro N° 3).

Cuadro N° 3. Propuestas de LAP para el Costo de los Seguros en el año 2018

	LAP-GPF-19-2012	OSITRAN (2017)	Propuesta LAP (2019)
Servicio de Alquiler de Oficinas Operativas	4,809	14,114	8,837
Variación (%) entre las propuestas		193%	84%

Elaboración: AETAI.

* En el año 2017, OSITRAN utilizó la propuesta de LAP.

Estas inconsistencias se reflejan en la estructura de costos que fue propuesto por LAP a LATAM y los costos que son utilizados por OSITRAN en su propuesta. Los costos base de OSITRAN están 13% de los costos que son reportados por LAP en su propuesta que hizo llegar a las aerolíneas (Ver Cuadro N°4).

Cuadro N°4: Comparativo de Costos de Operativos -BASE

Costos de Oficinas Ejecutivas BASE	LAP	OSITRAN	Var%
Seguros	1,215	1,211	0%
Servicio de Limpieza	4,539	5,399	19%
Fee del Operador	98	104	6%
Mantenimiento de Equipos y Sistemas	1,140	1,548	36%
Costos directos	6,992	8,262	18%
Costos indirectos	14,264	15,748	10%
Costos no imputables	4,210	4,756	13%
Total	25,466	28,765	13%

(...)

Por último, y como se ha observado en otros cargos de acceso sería importante que se revisará los “drivers” que se utilizan para la distribución de los costos. Existe una fuerte volatilidad que impide tener una aproximación certera de los valores con los que se están determinando los cargos de acceso

- (iii) El procedimiento que sigue OSITRAN con respecto a las inversiones ejecutadas y la forma como las distribuye, está acorde con la información que se dispone. Sin embargo, donde tenemos discrepancias son en las nuevas inversiones.

En la propuesta que hizo llegar LAP a las aerolíneas, LAP sólo considera como nuevas inversiones el monto de USD 15,200, los mismos que se ejecutarían en el año 2021. El resto de las inversiones, como el propio LAP lo señala se trata de inversiones históricas, es decir, se encuentran en las inversiones que ya han sido ejecutadas por LAP y que OSITRAN las está reconociendo USD 86,177 (Ver Cuadro N°4).

Cuadro N°4: Inversiones Propuestas por LAP a Aerolíneas

Tipo de Activo	Vida Útil	Descripción	Inversión	2021
INVERSION HISTÓRICA				
Infraestructura		Infraestructura (Importe neto)	98,600	98,600
Infraestructura		Ofic. 1 - Baños (1) - 314-1040	6,019	6,019
Infraestructura		Ofic. 1 - Baños (2) - 315-1021	13,034	13,034
NUEVAS INVERSIONES				
Infraestructura		Ofic. 1 - Trabajos - 314-1040	8,500	8,500
Infraestructura		Ofic. 2 - Trabajos - 315-1021	6,700	6,700

Por consiguiente, de acuerdo con la información de LAP, la inversión nueva que debería ser considerada en el servicio sería de USD 15,200, la misma que debería ejecutarse en el año 2021, tal y como el propio LAP lo precisa en su flujo de caja.

172. A partir de los cambios propuestos, Latam propone el cargo de Acceso de Oficinas Ejecutivas de 24,69 USD/m²
173. Con relación al punto (i), Latam señala que, dado que el área de las Oficinas Ejecutivas no es un espacio nuevo, sino se trata de un área que ya ha sido utilizada por LAP en los años previos, para la prestación de otros servicios, entonces, ha generado ingresos que formarán parte de la Retribución al Estado; por lo que, existe una parte de dicha retribución que podrá ser postergada por efecto del “Acta de Acuerdos de Apoyo del Concedente por el Evento de Fuerza de Mayor” suscrito entre LAP y el Concedente suscrito entre LAP y el Concedente.
174. Al respecto, cabe precisar que el Concedente y el Concesionario suscribieron el “Acta de Acuerdos de Apoyo del Concedente por el Evento de Fuerza Mayor” el 5 de febrero del año 2021. De acuerdo con la Cláusula Tercera de dicha Acta, el objeto del acuerdo es cumplir con la obligación contractual del Concedente establecida en la Cláusula 13.3 del Contrato de Concesión frente al Concesionario, respecto al apoyo como consecuencia del Evento de Fuerza Mayor que le permita a este último garantizar la continuidad de la prestación de los servicios públicos de transporte aéreo en el AIJCh y el cumplimiento de la puesta en operación de la segunda pista de aterrizaje y del nuevo terminal.

175. En ese marco, las Partes acordaron diferir temporalmente el cumplimiento de la obligación de la oportunidad de pago de la Retribución al Estado, prevista en la Cláusula 4.1 del Contrato de Concesión, que corresponde desde el primer trimestre de 2020 hasta el segundo trimestre de 2022, según el cronograma establecido en la referida Acta.
176. Sin perjuicio de dicho acuerdo, las Partes también pactaron que el Concesionario podrá pagar de manera anticipada los importes de las Retribuciones diferidas dentro de los plazos señalados en dicho cronograma. Ciertamente, mediante la citada Acta, LAP se obligó a continuar con su deber de declarar el importe recaudado conforme al procedimiento establecido en el Artículo 8 del Reglamento para el Pago de la Retribución al Estado de Ositrán.
177. Asimismo, el Concesionario se comprometió a continuar haciendo sus mejores esfuerzos para brindar apoyo y/o facilidades a los operadores aéreos, como los detallados en el Anexo 2 de la referida Acta, durante la Declaratoria de Estado de Emergencia Nacional como consecuencia de la pandemia COVID-19. En efecto, el Anexo N° 2 de la citada Acta detalla las facilidades otorgadas por el Concesionario a favor de los operadores aéreos, como consecuencia de la pandemia COVID-19 y el impacto de las disposiciones dictadas por el Gobierno Nacional, las cuales incluyen:
- Descuento en la tarifa de parqueo de aeronaves;
 - Descuento en la renta fija y Monto Mínimo Garantizado de espacios comerciales;
 - Descuento en la renta fija de oficinas comerciales;
 - Descuento en la renta fija de oficinas reguladas.
178. En virtud de lo expuesto, no existen razones fundadas para incluir el criterio planteado por Latam, de considerar la retribución diferida en el cálculo del Cargo de Acceso de las Oficinas Ejecutivas, pues el Acta invocada por Latam fue suscrita en el marco de una disposición establecida en el Contrato de Concesión con la finalidad de garantizar la continuidad de la prestación de los servicios públicos de transporte aéreo en el AIJCh; destacándose que el Concesionario debe continuar declarando el importe recaudado conforme a las normativa aplicable. En tal sentido, **se desestima el pedido (i) de Latam**
179. Con relación al punto (ii), Latam señala que para estimar los valores base de los costos operativos emplearon *el período 2013-2021, de esta forma que se corrigen los problemas que se presentan en los registros de Contabilidad Regulatoria de LAP, particularmente, con las variaciones que se dan en los “drivers”*; por lo que deben revisarse los *drivers*.
180. Al respecto, debe indicarse que, de acuerdo con el Reglamento de Contabilidad Regulatoria del Ositrán⁶⁴, los auditores de los Estados Financieros Regulatorios deben evaluar si estos estados reflejan una visión real y razonable de los costos de los servicios; asimismo, deben observar si estos cumplen con los principios, reglas, procedimientos y demás disposiciones establecidas en el Manual de Contabilidad Regulatoria. Cabe precisar que, en el caso particular del Manual de Contabilidad Regulatoria de LAP⁶⁵ se indica que, que la Contabilidad Regulatoria de LAP se rige por cinco principios: causalidad, objetividad, transparencia, consistencia y materialidad⁶⁶.

⁶⁴ El Reglamento de la Contabilidad Regulatoria del Ositrán fue aprobado mediante la Resolución de Consejo Directivo N° 024-2015-CD-OSITRAN, de fecha 29 de abril de 2015.

⁶⁵ El Manual de Contabilidad Regulatoria de LAP fue aprobado mediante la Resolución de Consejo Directivo N° 061-2007-CD-OSITRAN, de fecha 18 de diciembre de 2007.

⁶⁶ De acuerdo con el Reglamento de Contabilidad Regulatoria, los principios aplicables a la elaboración de la información de contabilidad regulatoria son:

- **Causalidad:** Los costos deben ser asignados según las actividades que los generan, mediante un mecanismo que permita verificar una relación causal entre la partida contable y el servicio. Este mecanismo podría basarse en variables específicas (generadores de costo) que permitirían cuantificar la proporción de la partida contable que ha sido generada por un servicio determinado.

181. Así, en el cálculo del cargo de Acceso de las Oficinas Ejecutivas se tomó como base la información de los Estados Financieros Regulatorios de LAP Auditados y aprobados, los cuales cumplen con lo establecido en el Reglamento de Contabilidad Regulatoria y en el Manual de Contabilidad Regulatoria de LAP. Por lo señalado, no es correcto lo señalado por Latam sobre que la Contabilidad Regulatoria de LAP tenga problemas.
182. En cuanto al ejemplo presentado por Latam sobre las variaciones de los costos de seguros, debe indicarse que Ositrán ha empleado como base la información de la Contabilidad Regulatoria de LAP, la cual ha sido auditada por auditores independientes, los cuales no han presentado observaciones a los *drivers* empleados por LAP. Es importante precisar que los *drivers* empleados en la contabilidad regulatoria no son inamovibles, pueden ser modificados siempre y cuando cumplan con los principios establecidos en el Reglamento de Contabilidad Regulatoria y en el Manual de Contabilidad Regulatoria.
183. Finalmente, sobre las supuestas inconsistencias que alegó Latam en el cuadro 4 del documento “COMENTARIOS A LA PROPUESTA DE CARGO DE ACCESO DE MANTENIMIENTO EJECUTIVO DE OSITRAN”⁶⁷, en el que señalan una diferencia de 13% entre los costos operativos de la propuesta que LAP envió a las aerolíneas y el que empleó Ositrán en su propuesta, debe indicarse que dichos montos no son comparables. En efecto, la información de LAP consideraba como año base un promedio ajustado de los años 2019 al 2020⁶⁸; mientras que en la propuesta de Ositrán, se empleó como base el promedio de los años 2016-2021⁶⁹. Cabe precisar que la propuesta que LAP envió a las aerolíneas no incluía a la Contabilidad Regulatoria de LAP del año 2021, debido a que aún no se encontraba lista.
184. En virtud de lo expuesto, **se da por atendido el comentario de AETAI.**
185. Como se explicó en el punto (iii), Latam no está de acuerdo con las nuevas inversiones consideradas en el cálculo del Cargo de Acceso de las Oficinas Ejecutivas. Latam precisa que la propuesta que LAP les envió consideraba como nuevas inversiones el monto de USD 15,200, el mismo que se ejecutarían en el año 2021; por lo que este monto es el que debe reconocerse como nuevas inversiones en el año 2021.
186. Al respecto, debe precisarse que, en los numerales 110 al 112 del Informe N° 0054-2022-GRE-OSITRAN, se indicó que:

110. En cuanto a las inversiones proyectadas, la Propuesta de LAP consideraba en el año 2021 una inversión de USD 8 500 en la Oficina Ejecutiva 1, y un monto de USD 32 128 en la Oficina Ejecutiva 2. Al respecto, mediante la Carta N° C-LAP-GCC-2022-0070, LAP indicó que dichas inversiones fueron reprogramadas para el año 2022; asimismo, señaló que la inversión en la Oficina 1 asciende a USD 14 737 y de la Oficina 2 a USD 25 428

-
- **Objetividad:** Todas las valuaciones y asignaciones de costos deberán llevarse a cabo de forma objetiva, es decir, mediante un mecanismo cuantificable que evite la obtención de beneficios derivados de la aplicación de la metodología de valuación y asignación de costos para la empresa regulada o cualquier otra compañía. Las fuentes y registros de la información primaria empleadas para elaborar los informes de contabilidad regulatoria deberán ser confiables; y, su elaboración será de responsabilidad del Concesionario.
 - **Transparencia:** Los métodos de asignación deben ser claros y las partidas de costos deben ser perfectamente distinguibles unas de otras. Los métodos de valuación y asignación deberán permitir identificar sus componentes imputables, ya sean derivados de gastos operativos, depreciación y amortización. Un resumen de los informes de contabilidad regulatoria podrá ser difundido por OSITRAN, siempre que no incluyan información calificada como reservada o confidencial.
 - **Consistencia:** Los métodos de atribución, asignación y valuación deberán ser consistentes de año en año. La aplicación de un método deberá mantenerse al menos dos años consecutivos. En casos excepcionales, la empresa concesionaria podrá realizar modificaciones en la contabilidad regulatoria, previa sustentación, mediante notas, informes y nuevas auditorías externas a los Estados Financieros Regulatorios. En los casos en que se haya registrado modificaciones en las políticas de contabilidad de la Entidad Prestadora, se espera que se revele la naturaleza, el efecto y las razones del cambio sobre los reportes de contabilidad regulatoria.
 - **Materialidad:** Una partida es considerada material si su omisión o presentación inadecuada puede alterar o distorsionar la comprensión de la posición financiera y los costos de los servicios reportados en los Estados Financieros Regulatorios. Al decidir si una partida o un agregado de partidas es material, la naturaleza y monto de las partidas deben ser.

⁶⁷

⁶⁸

⁶⁹

Para mayor detalle ver el numeral 20 del Informe N° 054-2022-GRE-OSITRAN.

Para mayor detalle ver el numeral 84 del Informe N° 054-2022-GRE-OSITRAN.

111. Al respecto, mediante el Oficio N°105-2022-GRE-OSITRAN, entre otros, se le solicitó a LAP que enviara copia de la hoja del Plan de Diseño de Trabajo – Presupuesto Programa de Inversiones 2022 (en adelante, PDT-PPI 2022) donde se verifiquen las inversiones que LAP tiene programadas.

112. En respuesta a dicho requerimiento, mediante la Carta N° C-LAP-GSC-2022-0033, LAP envió copia de la Carta N°C-LAP-GPF-2022-0251, mediante la cual remitió a GSF la revisión 3 del PDT-PPI 2022. En dicha comunicación, se observa que en mayo se encontraba programado un monto de inversión de USD 25 428 (que coincide con la inversión programada en la Oficina Ejecutiva 2), y en julio hay un monto programado de USD 124 572, donde LAP señala que se encuentra la inversión de USD 14 737 correspondiente a la Oficina 1. Dado que se ha verificado que dicha información se encuentra programada en el año 2022, se incorpora en el cálculo del Cargo de Acceso de las Oficinas Ejecutivas.

[El subrayado es nuestro. Se han omitido las notas de pie de página.]

187. Como se observa, mediante las Cartas N° C-LAP-GCC-2022-0070 y N° C-LAP-GSC-2022-0033, LAP sustentó la actualización de los montos de inversión de las Oficinas Ejecutivas; así como la actualización de su ejecución, del 2021 al 2022. En particular, en la Carta N° C-LAP-GCC-2022-0070, LAP señaló que, al contar con alcances más detallados de dichas inversiones, se actualizaron los montos de las inversiones.
188. Por tanto, dado el sustento presentado por LAP (que dichas inversiones fueron incorporadas en el revisión 3 del PDT-PPI 2022), en el cálculo de los Cargos de Acceso de las Oficinas Ejecutivas se consideraron los montos actualizados, ascendentes a USD 14 737 para la Oficina 1 y de USD 25 428 para la Oficina 2.
189. En virtud de lo expuesto, **se desestima el comentario (iii) de Latam.**

IV.4.2.2. Sobre el Cargo de Acceso del Almacén Ejecutivo

190. Los comentarios que presentó Latam sobre el Cargo de Acceso del Almacén Ejecutivo se centraron en la Retribución al Estado, precisando que:
- En el caso del almacenamiento VIP, como sucede en las oficinas, en la propuesta de OSITRAN, falta considerar el “Acuerdo de Apoyo del Concedente por el Evento de Fuerza Mayor”. En este orden de ideas, se está considerando que la mitad de los pagos de retribución del año 2022 se postergan para el año 2024. Al realizar este ajuste el cargo de acceso por el servicio de almacenamiento VIP es de USD 10.28*
191. Al respecto, y tal como se indicó en la sección IV.4.2.1 del presente informe, mediante el “Acuerdo de Apoyo del Concedente por el Evento de Fuerza Mayor”, las Partes acordaron diferir temporalmente el cumplimiento de la obligación de la oportunidad de pago de la Retribución al Estado, prevista en la Cláusula 4.1 del Contrato de Concesión, que corresponden desde el primer trimestre de 2020 hasta el segundo trimestre de 2022, según el cronograma establecido en la referida Acta.
192. En virtud de lo expuesto, no existen razones fundadas para incluir el criterio planteado por Latam, de considerar la retribución diferida en el cálculo del Cargo de Acceso del Almacén Ejecutivo, pues el Acta invocada por Latam fue suscrita en el marco de una disposición establecida en el Contrato de Concesión con la finalidad de garantizar la continuidad de la prestación de los servicios públicos de transporte aéreo en el AIJCh; destacándose que el Concesionario debe continuar declarando el importe recaudado conforme a las normativa aplicable.
193. En virtud de lo expuesto, **se desestima el pedido de Latam.**

IV.4.3. Cargos de Acceso finales

IV.4.3.1. Cargo de Acceso de las Oficinas Ejecutivas

194. Luego de incorporar parcialmente el comentario de LAP sobre las inversiones en baños en el cálculo del Cargo de Acceso de las Oficinas Ejecutivas, su flujo de caja se modifica, de acuerdo con el siguiente detalle:

Tabla 44: Flujo de caja de las Oficinas Ejecutivas que incorpora los comentarios

	2021	2022	2023	2024
Cantidad demandada (m2)	194,03	194,03	194,03	194,03
Cargo de acceso	43,47	43,47	43,47	43,47
Ingresos Brutos		56 330	101 206	101 206
Retribución al Estado		-26 200	-47 072	-47 072
Aporte por Regulación		-563	-1 012	-1 012
Ingresos Netos		29 567	53 122	53 122
Costos operativos directos		-4 557	-8 906	-9 093
Costos operativos indirectos		-11 308	-22 100	-22 564
Total OPEX		-15 865	-31 006	-31 656
Net IGV		563	13 630	13 534
Pago de IGV		-563	-13 630	-13 534
Pago de IR		-2 880	-4 511	-4 343
Flujo de Caja Operativo		10 823	17 604	17 122
Base de activos existentes	-87 600			
Plan de inversiones		-40 165		
Recuperación de la inversión				115 789
Flujo de Caja Económico	-87 600	-29 342	17 604	132 911
WACC	10,05%			
VAN	-			

Elaboración: Gerencia de Regulación y Estudios Económicos del Ositrán.

195. Así, el Cargo de Acceso de Oficinas Ejecutivas, que hace que el VAN del flujo de caja sea cero es 43,47 USD/m².

IV.4.3.1. Cargo de Acceso del Almacén Ejecutivo

196. De lo expuesto, en las secciones IV.4.1.2 y IV.4.2.2 no se aceptaron ninguno de los comentarios de LAP ni Latam, por lo cual, el cargo acceso del Almacén Ejecutivo se mantiene en 11,22 USD/m² sin IGV.

V. CONCLUSIONES

1. Ositrán ha cumplido con el procedimiento fijado en el REMA para la emisión del Mandato de Acceso por el uso de la Facilidad Esencial para la prestación del Servicio Esencial de Mantenimiento Preventivo de Aeronaves en el Aeropuerto Internacional Jorge Chávez. (áreas para Almacén y Oficinas Ejecutivas). Así, a través del Informe N° 0054-2022-GRE-OSITRAN, se formuló la propuesta de los Cargos de Acceso con base en el análisis efectuado de la información remitida por ambas partes, la información estadística declarada mensualmente por el Concesionario y la información de sus Estados Financieros Regulatorios auditados. Del mismo modo, se observó el cumplimiento de las cláusulas 5.7 y 5.10, y el numeral 1.29 del Anexo 14 del Contrato de Concesión, consistentemente con los principios económicos que rigen la determinación de los cargos de acceso establecidos en el marco regulatorio comprendido en el REMA; en congruencia con los criterios establecidos en procedimientos anteriores.
2. Al respecto, tanto el Concesionario como el Usuario Intermedio formularon sus comentarios sobre el Proyecto de Mandato de Acceso dentro de los plazos establecidos para tal efecto en el REMA.
3. En el presente informe se han analizado los comentarios referidos a la propuesta de los Cargos de Acceso; desestimándose todos los comentarios de Latam y aceptando parcialmente un comentario de LAP sobre los montos de las inversiones en los baños de las Oficinas Ejecutivas.
4. Al incorporar los cambios señalados, el cargo de Acceso de Oficinas Ejecutivas asciende a 43,47 USD/ m² (sin IGV), por mes. Mientras que, se concluye mantener la propuesta del Cargo de Acceso de Almacén Ejecutivo ascendente a 11,22 USD/ m² (sin IGV), por mes.

VI. RECOMENDACIONES

Se recomienda a la Gerencia de Supervisión y Fiscalización elevar el presente informe para la consideración del Consejo Directivo del Ositrán, en el que se proponen los siguientes Cargos de Acceso:

- 43,47 USD/m² por mes para Oficinas Ejecutivas, sin IGV.
- 11,22 USD/m² por mes para Almacén Ejecutivo, sin IGV.

Atentamente,

RICARDO QUESADA ORÉ

Gerente de Regulación y Estudios Económicos

NT: 2022093908

ANEXO I

WACC PROPUESTO POR OSITRÁN

I. Tasa libre riesgo

- La tasa libre de riesgo es el rendimiento que puede obtener un activo libre de riesgo. Se entiende que un activo es libre de riesgo, si el rendimiento efectivo es siempre igual al esperado, es decir, no conlleva riesgo de incumplimiento ni riesgo de reinversión. Al respecto, durante las últimas décadas se ha considerado a los Bonos del Tesoro de los Estados Unidos (T-Bonds) como el principal activo seguro en todo el mundo. Por ello, siguiendo el criterio empleado para la determinación de cargos de acceso en procedimientos anteriores, la variable proxy de la tasa libre de riesgo a emplear es el promedio de datos históricos del rendimiento de los T-Bonds a 10 años.
- Con respecto al tipo de promedio a utilizar, es decir, el promedio aritmético o geométrico, no existe una regla específica que defina cuál de las dos alternativas es mejor. Sobre ello, autores como Ross et al. (2012)⁷⁰ y Brealey et al. (2010)⁷¹ sostienen que, si el costo de capital se estima sobre la base de rentabilidades o primas de riesgo históricas, debe emplearse el promedio aritmético y no el geométrico; de lo contrario, se corre el riesgo de subestimar la rentabilidad que un inversionista obtendría por su inversión.
- En cuanto a la periodicidad de las variables, de acuerdo con Bravo (2008)⁷², la periodicidad empleada para proyectar los rendimientos libres de riesgo debe coincidir con la periodicidad de la prima de riesgo. Así, por ejemplo, no sería viable que en la tasa libre de riesgo se utilice información mensual y en la prima de riesgo de mercado se emplee data anual.
- En tal sentido, para estimar la tasa libre de riesgo, se utiliza el promedio aritmético de los rendimientos anuales de los T-Bonds a 10 años para el periodo comprendido desde 1928 hasta 2021, lo que da como resultado un 5,11%⁷³.

II. Prima por riesgo de mercado

- De acuerdo con Damodaran (2014)⁷⁴, la prima por riesgo de mercado se define como la diferencia entre la rentabilidad esperada del portafolio del mercado y la tasa libre de riesgo. En otras palabras, la prima por riesgo de mercado refleja el retorno adicional que esperan los inversores como compensación debido al riesgo al que se exponen por invertir en acciones del mercado con un mayor riesgo que la tasa libre de riesgo.
- Existen dos tipos de riesgo que afectan la actividad de las empresas: el riesgo no sistemático (único o específico), que se relaciona con el riesgo específico de un tipo de negocio o mercado; y el riesgo sistemático, que se relaciona con los riesgos de la economía en general, los cuales afectan a todas las empresas. Así, si un inversionista tiene un portafolio diversificado de acciones, en promedio, el buen o mal desempeño de las compañías del portafolio se compensa, y el inversor puede eliminar el riesgo no sistemático por medio de la diversificación; sin embargo, no puede eliminar por completo el riesgo de mercado o

⁷⁰ ROSS, S.; WESTERFIELD, R.; y J. JAFFE (2012). Finanzas Corporativas. Novena Edición. México D.F. McGraw-Hill.

⁷¹ BREALEY, R., MYERS, S. y F. ALLEN. (2010). Principios de Finanzas corporativas. Novena edición. México D.F.: McGraw-Hill.

⁷² BRAVO, S. (2008). Teoría Financiera y Costo de Capital. ESAN. Lima.

⁷³ Los datos del rendimiento de los Bonos del Tesoro Americano de los Estados Unidos a 10 años se tomaron de: <http://people.stern.nyu.edu/adamodar/>.

⁷⁴ DAMODARAN, A (2014). Applied Corporate Finance. 4ta Edición. Wiley.

riesgo sistemático, ya que este afecta a todas las empresas. Este último es el que se ve reflejado mediante la prima por riesgo de mercado.

- De esta manera, para calcular la prima por riesgo de mercado se utilizan índices compuestos por indicadores de varias industrias, a fin de que reflejen el comportamiento del mercado en su conjunto. En el caso peruano, el índice bursátil más utilizado es el índice de Standard & Poor's 500 de los EE.UU. (en adelante, S&P 500)⁷⁵.
- Considerando ello, en la siguiente tabla se muestra la diferencia entre el promedio aritmético de los rendimientos anuales del índice S&P 500 y el promedio aritmético de los rendimientos anuales de los T-Bonds emitidos por el gobierno de los EE.UU. a 10 años, ambos considerando el periodo 1928-2021.

Tabla A-1 Prima por riesgo de mercado, periodo 1928-2021

	Prom. 1928-2021
Rentabilidad del mercado (S&P 500)	11,82%
Tasa Libre de Riesgo (T-Bond)	5,11%
Prima por riesgo de mercado	6,71%

Fuente: <http://people.stern.nyu.edu/adamodar/>.

Elaboración: Gerencia de Regulación y Estudios Económicos del Ositrán.

III. Prima por riesgo país

- Según López-Dumrauf (2010)⁷⁶, existen riesgos asociados a una inversión en un país en desarrollo o emergente, que difieren de aquellos riesgos asociados a una inversión similar en países desarrollados. En consecuencia, existe un riesgo adicional para las empresas situadas en determinados países, por lo cual la inclusión del riesgo país es un factor que debe considerarse en toda evaluación que se realice en un mercado emergente.
- Al respecto, Sabal (2010)⁷⁷ señala que el riesgo país percibido por los inversionistas depende del grado de confianza que se produzca como resultado de la reputación del país. Es decir, en la medida en que más frecuentemente y más marcadamente un país haya sufrido convulsiones sociales y/o cambiado sus lineamientos de política (o dejado de cumplir sus compromisos), peor será su reputación. De esta forma, a mejor (peor) reputación, mayor (menor) confianza y menor (mayor) riesgo país percibido.
- El cálculo de la prima por riesgo país se basa en la elaboración de índices, que sistematizan información cualitativa y cuantitativa, como son las calificaciones de riesgo de las agencias calificadoras, tales como S&P, Moody's, Fitch Ratings, etc. Cabe señalar que la medida de riesgo país más aceptada consiste en calcular la diferencia entre los retornos de los bonos emitidos por el país emergente y el retorno de un bono libre de riesgo (por ejemplo: bono emitido por el Gobierno de los EE.UU.). En el caso peruano, la fuente más usada en las valoraciones de empresas es el *Emerging Markets Bonds Index* de Perú (en adelante, EMBI), conocido también como EMBIG+ Perú, el cual es elaborado por el banco de inversión JP Morgan.
- Asimismo, para estimar la prima por riesgo país, el Ositrán propone utilizar un horizonte de tiempo de dos años, siguiendo el criterio empleado para la determinación de cargos de

⁷⁵ El S&P 500 recoge la evolución de por lo menos el 75% del mercado de valores estadounidense, y el peso de cada acción en el índice está ponderado por su capitalización.

⁷⁶ LÓPEZ-DUMRAUF, G. (2010). Finanzas Corporativas: Un enfoque Latinoamericano. Alfaomega Grupo Editor Argentino. Segunda edición.

⁷⁷ SABAL, J. (2010). El riesgo país en las decisiones de inversión de la multinacional española en países emergentes. En Puig Bastard, P. (2010). La multinacional española ante un nuevo escenario internacional. Segundo informe anual del Observatorio de la Empresa Multinacional Española (OEME) (pp. 166-189). Barcelona: ESADE Business School, Madrid: ICEX (Instituto Español Comercio Exterior).

acceso en procedimientos anteriores. Al respecto, parte del sustento se encuentra en el documento “Elementos para la Determinación del Costo de Capital de LAP”, elaborado por Macroconsult (2007)⁷⁸, en cuya página 13 se señala lo siguiente:

“Dado que el modelo de CAPM busca predecir los valores futuros de las variables, se considera adecuado utilizar un período de 24 meses”.

[El subrayado es nuestro.]

- En ese orden, para el cálculo de la prima por riesgo país se considera el promedio aritmético mensual del EMBI para el periodo comprendido entre enero de 2020 y diciembre de 2021; obteniéndose como resultado una prima por riesgo país de 1,69%, tal como se puede observar en la siguiente tabla.

Tabla A-2 Prima por riesgo país, 2020-2021

Mes	2020	2021
Enero	114	132
Febrero	122	138
Marzo	249	165
Abril	278	165
Mayo	222	164
Junio	180	169
Julio	169	170
Agosto	146	183
Setiembre	160	174
Octubre	150	172
Noviembre	147	179
Diciembre	143	174
Promedio		169

Nota: 100 puntos básicos es un 1%.

Fuente: Banco Central de Reserva del Perú.

Elaboración: Gerencia de Regulación y Estudios Económicos del Ositrán.

IV. Riesgo sistémico (β)

- El valor del parámetro β (en adelante, beta) refleja el riesgo sistemático específico de la firma con respecto al riesgo de mercado. De acuerdo con la teoría del CAPM, el beta compara el nivel de riesgo de una acción con respecto al mercado, sobre la base de los cambios en los precios históricos. Asimismo, el beta puede describirse como aquel riesgo que el mercado está dispuesto a compensar a aquellos inversionistas que deciden asumirlo.
- Para la estimación de este parámetro, pueden utilizarse tres metodologías:
 - Si la empresa cotiza en la bolsa de valores, el beta se estimaría como el coeficiente de correlación entre los rendimientos de la empresa y el rendimiento del mercado. Es importante señalar que el periodo de tiempo debe ser lo suficientemente amplio, entre dos y cinco años, dependiendo si las cotizaciones son diarias, semanales, o mensuales, para así obtener una estimación adecuada del parámetro.
 - En el caso de que las acciones de la empresa no coticen en bolsa, una segunda metodología consiste en calcular el beta contable de la empresa, para lo cual se utiliza información de libros contables⁷⁹. Es decir, se trata de evaluar los niveles de

⁷⁸ MACROCONSULT (2007). “Elementos para la Determinación del Costo de Capital de LAP”. Documento elaborado por Macroconsult para Lima Airport Partners.

⁷⁹ Ver ALMISHER y KISH (2000). Accounting betas – an ex anti proxy for risk within the IPO Market. Journal of Financial and Strategic Decisions. Volumen 13, Número 3, Otoño 2000; y, GAMBI, A., SIQUEIRA, I. y F. DAL-RI

sensibilidad de los retornos contables de la empresa, con respecto al retorno promedio de mercado.

- Una tercera metodología utilizada en la práctica regulatoria para aquellas empresas que, como LAP, no cotizan en bolsa, es la denominada beta de la empresa comparable (o *benchmarking*). Al respecto, existe un gran número de estudios que estandarizan los criterios para seleccionar las empresas comparables. En este punto, conviene destacar que los criterios utilizados en las finanzas corporativas no necesariamente coinciden con los que se emplean para el caso de las finanzas regulatorias.
- Como parte de los criterios empleados para la determinación de cargos de acceso en procedimientos anteriores, el Ositrán ha utilizado la metodología de *benchmarking* para la selección de las betas. Con relación a esta metodología, Alexander et al. (1999)⁸⁰ sostienen que son cinco los factores que deberían considerarse para homogenizar los riesgos que enfrentan las diferentes empresas y que inciden en el valor del beta: tipo de propiedad de la empresa, régimen regulatorio, nivel de competencia del mercado, estructura de la industria y grado de diversificación de la operación.
- Así, para la presente determinación de cargos de acceso se utilizará la metodología de *benchmarking* para la selección de los betas. Al respecto, la muestra utilizada para la estimación del beta considera los siguientes operadores aeroportuarios:

Tabla A-3 Muestra de operadores aeroportuarios

Empresa	Aeropuerto administrado	País	Símbolo
Auckland International Airport Ltd.	Aeropuerto Internacional de Auckland	Nueva Zelanda	AIA:NZ
Flughafen Wien AG	Aeropuerto Internacional de Viena	Austria	FLU:AV
Grupo Aeroportuario del Pacífico, S.A.B. de C. V.	12 aeropuertos en las regiones del Pacífico y Centro de México	México	GAPB:MM
Kobenhavns Lufthavne A/S	Aeropuerto de Copenhague-Kastrup	Dinamarca	KBHL:DC
Grupo Aeroportuario del Sureste, S.A.B. de C. V.	9 aeropuertos en la región sureste de México	México	ASURB:MM
Grupo Aeroportuario Centro Norte, S.A.B. de C. V.	13 aeropuertos de la región Centro y Norte de México	México	OMAB:MM
Malta International Airport Plc.	Aeropuerto Internacional de Malta	Malta	MIA:MV
Aeroporto Guglielmo Marconi Di Bologna SpA	Aeropuerto Guglielmo Marconi - Bolonia	Italia	ADB:IM

Fuente: *Bloomberg*®.

Elaboración: Gerencia de Regulación y Estudios Económicos del Ositrán.

- A partir de esta muestra, se estimó el beta apalancado de cada empresa para el año 2021 a través del sistema *Bloomberg*. Para la obtención de dicho indicador se consideró un horizonte de tiempo de cinco (5) años, comprendido entre el 1 de enero del 2017 y el 31 de diciembre del 2021 (en periodicidad semanal), y se utilizó como índice de referencia al índice de la bolsa local representativa del país de cada empresa, en su respectiva moneda local⁸¹.

(2012). Analysis of the Relationship between Accounting Information and Systematic Risk in the Brazilian Market. R. Cont. Fin. – USP, São Paulo, v. 23, n° 60, p. 199-211, set/out/nov/dez. 2012.

⁸⁰ ALEXANDER, I.; ESTACHE, A.; y A. OLIVERI (1999). A few things transport regulators should know about risk and the cost of capital. World Bank Policy Research Working Paper N° 2151. Julio.

⁸¹ Dicho aspecto se encuentra en línea con el criterio considerado anteriormente en el procedimiento de revisión tarifaria del Factor de Productividad de LAP del año 2018, y en la determinación del cargo de acceso del servicio de alquiler de almacenes para el depósito de equipaje rezagado y el servicio de inspección de equipaje en bodega en el AIJCh del año 2019.

- Adicionalmente, la práctica regulatoria indica que el beta estimado de cada elemento de la muestra debe ajustarse a través de una reversión a la media, lo cual permite que el beta tienda a aproximarse al promedio del mercado (es decir, a uno). Al respecto, dicho ajuste se obtuvo directamente de *Bloomberg* al considerar el *adjusted beta*⁸² estimado por dicho sistema.
- Posteriormente, a fin de eliminar las influencias del riesgo financiero propio de cada aeropuerto, se procedió a desapalancar cada beta, utilizando tanto la tasa impositiva efectiva (*t*) como el ratio deuda-patrimonio ($\frac{D}{E}$) respectivo de cada operador aeroportuario, considerando la información al 31 de diciembre de 2021, mediante la siguiente ecuación:

$$\beta_{Desapalancado} = \frac{\beta_{Apalancado}}{1 + \frac{D}{E} * (1 - t)}$$

- En la siguiente tabla se presenta el promedio aritmético de los betas desapalancados de la muestra, el cual asciende a 0,735.

Tabla A-4 Beta desapalancado estimado para LAP

Operador aeroportuario	País	Símbolo	Bolsa de referencia	Beta apalancado ^{a/}	Impuesto efectivo ^{b/}	Ratio D/E ^{c/}	Beta desapalancado
Flughafen Wien AG	Austria	FLU AV	ATX Index	0,766	0,307	0,343	0,619
Grupo Aeroportuario del Pacífico	México	GAPB MM	MEXBOL Index	1,462	0,228	1,367	0,711
Kobenhavns Lufthavne	Dinamarca	KBHL DC	OMXC25 Index	0,668	0,211	3,276	0,186
Grupo aeroportuario del Sureste	México	ASURB MM	MEXBOL Index	1,225	0,213	0,302	0,990
Grupo Aeroportuario del Centro Norte SAB	México	OMAB MM	MEXBOL Index	1,375	0,253	0,705	0,901
Malta Internacional Airport	Malta	MIA MV	MALTEX Index	1,150	0,372	0,407	0,916
Aeroporto di Bologna	Italia	ADB IM	FTSEMIB Index	0,798	0,307	0,446	0,610
Auckland Internacional	Nueva Zelanda	AIA NZ	NZSE Index	1,102	0,059	0,176	0,946
Promedio aritmético							0,735

Notas:

a/ Adjusted beta.

b/ Bloomberg code: EFF_TAX_RATE.

c/ Bloomberg code: TOT_DEBT_TO_TOT_EQY.

Fuente: *Bloomberg*®.

Elaboración: Gerencia de Regulación y Estudios Económicos del Ositrán.

V. Apalancamiento

- De acuerdo con los Estados Financieros Auditados de LAP del año 2021, al cierre del ejercicio la empresa presentó deuda financiera bajo la denominación de “Deuda de Corto y Mediano Plazo”, la cual corresponde al contrato de préstamo celebrado entre LAP y KfW-IPEX Bank GMBH, Banco Bilbao Vizcaya Argentaria New York Branch, el Banco de Nova Scotia y Sumitomo Mitsui Banking Corporation para financiar las inversiones Lado Aire y parte de Lado Tierra.

⁸² Los *adjusted beta* (o *Adj Beta*) son calculados por *Bloomberg* utilizando la siguiente formula:

$$Adj\ Beta = 0,67(Raw\ Beta) + 0,33$$

Disponible en: <http://people.stern.nyu.edu/adamodar/pdfiles/cfovhd/BloombergBetapage.pdf> (último acceso: 9 de mayo de 2022).

- Sobre el particular, en las Notas a los Estados Financieros se señala que el monto de dicho préstamo es de USD 450 millones, con un plazo de 729 días, habiéndose realizado un primer desembolso el 4 de noviembre de 2020, por un monto de USD 28 millones, y un segundo desembolso el 14 de octubre de 2021, por un monto de USD 42 millones. Asimismo, se señala que, una vez que el lado aire esté terminado, LAP planea obtener un crédito Mini-Perm para pagar dicho préstamo y financiar las obras de la fase del lado tierra del proyecto de expansión.
- En efecto, de la revisión de la información contenida en el Balance General de LAP del año 2021, se observó que, al cierre del ejercicio, el Activo Total de LAP se encontró financiado por fuentes externas (cuentas por pagar, deuda a corto plazo e ingresos diferidos) y por recursos propios (patrimonio neto), tal como se puede apreciar en la siguiente tabla. Cabe señalar que la deuda a corto plazo formó parte del Pasivo Corriente de LAP de dicho año.

Tabla A-5 Estructura del financiamiento del Activo Total, año 2021

Concepto	Miles de USD	Part%
Activo Total	793 864	100%
Cuentas por pagar	184 148	23,2%
Deuda a corto plazo	68 654	8,6%
Ingresos diferidos	3 405	0,4%
Patrimonio neto	537 657	67,7%

Fuente: Estados Financieros Auditados 2021 de LAP.

Elaboración: Gerencia de Regulación y Estudios Económicos del Ositrán.

- Como se puede observar, al cierre del ejercicio 2021 la principal fuente de financiamiento de los Activos Totales de LAP fue el Patrimonio Neto (67,7%), mientras que la deuda financiera contraída representó una participación menor (8,6%), siendo esta en su totalidad de corto plazo.
- Por tanto, dado que para el año 2021 la empresa registra deuda financiera, en línea con los criterios empleados por el Ositrán en anteriores procedimientos se calcula el apalancamiento como el ratio Deuda Financiera (esto es, la deuda de corto y largo plazo) sobre Patrimonio, obteniéndose un valor de 0,128, tal como se detalla en la siguiente tabla.

Tabla A-6 Apalancamiento de la empresa, año 2021

Concepto	Monto
Deuda Financiera (D)	68 654
Patrimonio (E)	537 657
D + E	606 311
<i>D / (D+E)</i>	<i>11,3%</i>
<i>E / (D+E)</i>	<i>88,7%</i>
Ratio D/E	0,128

Fuente: Estados Financieros Auditados 2021 de LAP.

Elaboración: Gerencia de Regulación y Estudios Económicos del Ositrán.

- Como se puede observar, el ratio deuda-patrimonio obtenido a partir de la información financiera de LAP del año 2021 es equivalente a 11/89, lo cual guarda relación con la estructura de financiamiento del Activo Total mencionada anteriormente.
- No obstante, considerando que, por un lado, la totalidad de la deuda es de corto plazo, formado parte del Pasivo Corriente de LAP, y por otro lado, considerando que la metodología empleada para la determinación del cargo de acceso es de carácter prospectivo, y que una estructura de capital con una participación del patrimonio cercana al 100% no es eficiente

debido a que encarece el costo de financiamiento⁸³; para efectos de la estimación del costo del capital en el presente caso, se considerará el uso de un ratio deuda-patrimonio (D/E) objetivo equivalente a 65/35, esto es, un valor de 1,857.

- Sobre el particular, dicha estructura objetivo ha sido considerada en la determinación de cargos de acceso en procedimientos anteriores, la cual corresponde a la estructura establecida en los términos y condiciones del cierre financiero del segundo financiamiento de LAP de julio de 2007. Al respecto, en la sección 5.2 (*No Covenants of the Issuer*), inciso (a), punto (ii) del *Atended and Restated Indenture* suscrito entre LAP y el Banco de Nueva York se precisó lo siguiente:

“(...) after living effect to any disbursement of Duch Project Debt, to Debt to Equity Ratio shall not exceed 65/35 (...)”

- Cabe señalar que el Concesionario propone la utilización de un ratio objetivo equivalente a 70/30 indicando, por un lado, que este proviene del préstamo Mini-Perm que viene negociando en la actualidad, el cual considera un ratio deuda-patrimonio de 75/25⁸⁴, y por otro lado, que dicho ratio objetivo se enmarca en sus planes de largo plazo, en los que espera generar recursos propios tales que pueda alcanzar un nivel de *equity* de 30% de los activos. Al respecto, debemos indicar que, en la medida en que el préstamo Mini-Perm aún se encuentra en negociación por parte de LAP, el ratio deuda-patrimonio sugerido en el mismo podría encontrarse sujeto a variaciones, razón por la cual se considera pertinente mantener el criterio de emplear un ratio objetivo de 65/35 el cual, como se indicó previamente, se sustenta en la estructura establecida en los términos y condiciones del cierre financiero del segundo financiamiento de LAP.

VI. Costo de la deuda

- Como se señaló anteriormente, teniendo presente el enfoque prospectivo de la metodología empleada en el presente procedimiento, y considerando que al cierre del ejercicio 2021 la empresa presentó deuda financiera bajo un contrato de préstamo de corto plazo para financiar las inversiones Lado Aire y parte de Lado Tierra, el costo de la deuda se estimará como aquella tasa que refleje los costos totales (*all in cost*) en los que incurre LAP con el contrato de préstamo suscrito. Dicha tasa se obtendrá a partir del flujo de caja de la deuda contraída por la empresa, el cual incluye tanto los desembolsos del principal como los pagos previstos por concepto de amortización, intereses y demás costos derivados de la operación de endeudamiento⁸⁵.
- Al respecto, mediante Carta N° C-LAP-GSC-2022-0014, de fecha 30 de mayo de 2022, LAP remitió los flujos trimestrales correspondientes a los desembolsos y pagos de la deuda contraída, de acuerdo al detalle mostrado en la siguiente tabla. Cabe señalar que los montos agregados de los años 2020 y 2021 han sido contrastados con el Estado de Flujos de Efectivo de los Estados Financieros Auditados de la empresa, mientras que los montos correspondientes al año 2022 corresponden a las proyecciones de LAP respecto de la situación de su financiamiento para dicho año.

⁸³ Más aun teniendo en cuenta el proyecto de ampliación del aeropuerto que viene siendo desarrollado por el Concesionario.

⁸⁴ En su Carta N° C-LAP-GSC-2022-0014, de fecha 30 de mayo de 2022, LAP menciona que la definición que se maneja hasta el momento es: *“Debt-to-Equity Ratio. As of the relevant Disbursement Date, after taking into account the relevant Disbursement, the Debt-to-Equity Ratio does not exceed 75:25”*.

⁸⁵ Cabe señalar que similar metodología fue considerada en el Informe N° 015-10-GRE-OSITRAN, en el cual se estimó el costo de la deuda de LAP correspondiente a su segundo financiamiento, lo cual fue considerado en la determinación de cargos de acceso de los años 2010, 2013 y 2016.

Tabla A-7 Flujo neto de la deuda contraída por LAP (miles de USD)

Fecha	Desembolso de principal	Amortización	Pago de intereses	Costo de emisión de deuda	Comisión de compromiso	Flujo neto de la deuda
31/12/2020	28 000	0	54	3 308	520	-24 119
31/03/2021	0	0	120	0	475	595
30/06/2021	0	0	120	0	485	606
30/09/2021	0	0	116	0	485	601
31/12/2021	42 000	0	230	0	447	-41 322
31/03/2022	50 000	0	440	0	389	-49 170
30/06/2022	150 000	0	610	0	372	-149 019
30/09/2022	50 000	320 000	1 443	0	174	271 617

Fuente: Carta N° C-LAP-GSC-2022-0014, del 30 de mayo de 2022.

Elaboración: Gerencia de Regulación y Estudios Económicos del Ositrán.

- Así, considerando dicha información, a partir del flujo neto trimestral de la deuda se determina la Tasa Interna de Retorno (TIR) trimestral que garantiza que el valor presente de la diferencia entre los desembolsos y pagos de la deuda contraída, esto es, el Valor Actual Neto (VAN) de la deuda, sea cero, la cual asciende a 1,80%. Luego, convirtiendo dicha tasa trimestral a una tasa anual para efectos del cálculo del WACC, obtenemos el costo de la deuda de LAP para el presente caso equivalente a 7,40%.

VII. Costo Promedio Ponderado de Capital (WACC)

- Considerando lo anterior, se estima un Costo Promedio Ponderado del Capital (WACC) igual a 10,05%, tal como se muestra en la siguiente tabla.

Tabla A-8 Costo Promedio Ponderado del Capital de LAP, al 2021

Componentes	2021
Tasa libre de riesgo	5,11%
Prima de riesgo de mercado	6,71%
Riesgo país	1,69%
Beta desapalancado	0,735
Ratio D/E objetivo	1,857
Impuesto objetivo	25,90%
Beta apalancada	1,746
Costo de Capital Propio	18,52%
<i>% Capital Propio</i>	<i>35,0%</i>
Costo de la deuda	7,40%
Costo de Deuda	5,49%
<i>% Deuda</i>	<i>65,0%</i>
WACC	10,05%

Elaboración: Gerencia de Regulación y Estudios Económicos del Ositrán.

ANEXO II
Anexo fotográfico del Almacén Ejecutivo

Las fotos de este anexo fueron tomadas por el supervisor in situ en la visita de inspección del día 31 de agosto del año 2022.

- **Almacén Ejecutivo (código 1072)**





- Almacén Clásico (código D 272-1020)



